Démarche expérimentale
Revitalisation des centres-bourgs

Mission d'**étude sociologique** sur l'**attractivité** des **centres-bourgs**

Foncier de **Bretagne**

MAÏA Stéphane **Chevrier** Alan-gilles **Grouhel**

CERUR Agnès **Lemoine** Anne-Laure **Peyrou**

Foncier Bretagne
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

© Juin **2013**

MANA

14, rue René Godest
35400 Saint-Malo
02 23 18 30 23 / 06 80 63 37 62
ici.mana@orange.fr / www.manafactory.fr

CERUR

171, rue de Vern
BP 70416 / 35204 Rennes Cedex 2
02 99 50 70 22
www.cerur-reflex.org

Sommaire

* **Introduction** **5**
  * Problématique & Méthode_ 5
  * Construction de la matrice_ 13
  * Usage de la matrice_ 23
* **1 / Fiches Ergonomie** **25**
  * Introduction_ 25
  * 10 fiches Ergonomie_ 27
  * Conclusion_ 49
* **2 / Référentiel de centralité** **51**
  * Introduction_ 51
  * Les symboles de la centralité_ 53
  * Construire un récit..._ 61
  * Conclusion_ 65
* **3 / Fiches Attractivité** **67**
  * Introduction_ 67
  * 8 fiches Attractivité_ 69
  * Conclusion_ 117
* **4 / Portraits** **119**
  * Introduction_ 119
  * 5 fiches Portraits_ 121
  * Conclusion_ 131
* **Conclusion** **133**

Problématique & Méthode

Les centres-bourgs bretons apparaissent désinvestis par les habitants, les commerçants ou les services au profit de territoires périphériques (tissus pavillonnaires en extension d'urbanisation, villages et hameaux), au point que semblent parfois se recomposer des centralités aux marges des communes, rompant avec un modèle historique de développement radioconcentrique à partir d'un centre ancien. Ce désinvestissement témoigne d'un déficit d'attractivité – défini comme la capacité à attirer différentes catégories d'acteurs et de capitaux sur un territoire de référence - des centres-bourgs bretons.

Dans cette perspective, l'Etablissement Public Foncier (Foncier de Bretagne) a souhaité mettre en place une démarche expérimentale portant sur la revitalisation des centres-bourgs bretons. L'enjeu en la matière est d'identifier de nouvelles voies, de renouveler les pratiques d'urbanisme et d'aménagement, d'imaginer autour de la question de l'urbanisation des centres-bourgs de véritables modèles économiques, de mener une réflexion sur l'image de ces centralités… afin de favoriser le réinvestissement des centres-bourgs bretons. Si la démarche a des finalités explicitement opératoires, elle est cependant placée sous le signe de la recherche et de l'innovation. Il s'agit d'imaginer une démarche et de construire des outils qui soient généralisables ou transposables au-delà des sites d'expérimentation.

La démarche comprend plusieurs missions. La *mission d'étude sociologique sur l'attractivité des centres-bourgs* se donne pour objectif « un diagnostic scientifiquement argumenté sur les mécanismes et les logiques relatives au désinvestissement des centres-bourgs bretons. Il s'agit d'identifier les déterminants sociologiques, anthropologiques, culturels, économiques, politiques qui conduisent à un désinvestissement par la population des centres-bourgs bretons. Cette mission doit permettre de contribuer à la connaissance générale du phénomène de déficit d'attractivité des centralités locales (centres-bourgs). L'approche sociologique apparaît nécessaire en ce sens qu'elle vise à comprendre et expliquer l'impact du social sur les stratégies de localisation des individus ». Le désinvestissement de centres-bourgs repose ainsi sur un ensemble de mécanismes de différente nature et sur des stratégies de localisation des ménages et des entreprises.

Pour comprendre les mécanismes et les logiques qui conduisent au désinvestissement des centres-bourgs bretons, il convient de définir le concept d'**attractivité**. En d'autres termes, qu'est-ce que l'attractivité d'un territoire ? La définition de ce concept est centrale car elle se situe au cœur même de l'analyse sociologique. L'attractivité repose sur une double attirance : il faut savoir attirer l'attention et attirer les ménages et les acteurs économiques. Il faut comprendre les mécanismes de l'attractivité et les stratégies des ménages et des entreprises pour élaborer des **indicateurs** et des **outils** de mesure et construire des « **attracteurs** » qui permettront d'attirer - au double sens du terme - vers ces territoires. Mais venir est une chose, rester en est une autre. Les centres-bourgs ne doivent pas simplement attirer, ils doivent aussi lier, pérenniser des attachements, fidéliser ou fixer des habitants engagés dans des trajectoires résidentielles. Il est important de se pencher sur les facteurs d'attachement à la centralité qui jouent le rôle de **fixateurs**. En d'autres termes, qu'est-ce qui fait que je reste dans le bourg de cette commune ? Quels critères prévalent à mes choix ? Sur quels ressorts sociologiques se construit l'attachement ?

Cette recherche est le fruit d'un travail d'investigation (entretiens et observations) mené dans huit communes de Bretagne : Colpo (56) - Josselin (56), La Chapelle Bouexic (35) - Mellé (35) - Plessala (22) - Plouaret (22) - Plounéour Menez (29) - Pont Croix (29). L'enjeu de cette recherche n'est pas de construire des monographies, mais de prendre appui sur l'analyse des matériaux sociologiques collectés dans ces communes pour identifier les indicateurs d'attractivité et de mieux comprendre les processus de dévitalisation des centres-bourgs. Sur la base des enquêtes menées à Josselin et Mellé, nous avons construit un **outil** (matrice) qui a été testé et affiné sur les six autres communes. Cet outil qui propose une grille de lecture de la centralité a une finalité clairement opératoire. Il doit permettre aux acteurs investis sur cette question de lire

et de décoder une situation pour agir sur celle-ci. Le rapport remis à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne est construit sur ce principe. Il est composé d'un ensemble de fiches descriptives qui doivent permettre de mieux comprendre le fonctionnement de l'outil et faciliter son usage.

Nous ne définissons pas a priori ce qu'est le centre-bourg des communes visitées. L'enjeu de cette recherche est précisément, à travers l'identification d'indicateurs, de repérer les éléments constitutifs de la centralité. Nous posons comme principe que l'attractivité constitue une propriété même de la centralité. Ainsi, la centralité ne se définit pas par sa densité, son périmètre ou sa forme urbaine mais par son attractivité. De ce point de vue, certains centres-bourgs ne sont plus des centralités. A quelles conditions peuvent-ils demeurer des centralités ou le redevenir ? Y a-t-il différentes manières de faire centre ?

* Problématique

* 1 / Attirer l'attention

* Analyser l'image des territoires

Dans un monde médiatique, il faut savoir construire et diffuser un discours et des images pour attirer l'attention et susciter le désir. Les centres-bourgs n'existent pas simplement dans leur matérialité (aménagements, équipements, services) ils existent aussi à travers les images et les discours qu'ils produisent sur eux-mêmes et diffusent vers l'extérieur. Mais ce travail de construction d'image n'est pas un simple exercice de communication. Il ne suffit pas de définir un slogan, de construire un site internet ou d'imaginer un plan média pour attirer l'attention et faire de l'audience. Cette image et ce discours doivent être l'expression ou le vecteur d'un projet politique qui fait sens et entre en résonance avec les aspirations, les attentes ou les désirs de potentiels nouveaux résidents. L'image devient message. Le message doit stimuler l'imaginaire de ces « prospects » qui en faisant le choix d'habiter le centre-bourg ont le sentiment de s'inscrire dans un projet collectif (vivre ensemble, solidarité, urbanité etc.) et des enjeux de société (environnementaux…) qui les dépassent.

* Analyser les signes et le vocabulaire de la centralité

Les centres-bourgs n'attirent pas simplement l'attention par le message qu'ils diffusent, ils attirent aussi l'attention par les signes qu'ils émettent à travers l'aménagement des espaces, la qualité architecturale des bâtiments, l'esthétique urbaine, l'ambiance des lieux. Ces signes participent à la construction de l'image du centre-bourg et à la qualification de l'identité des habitants. En d'autres termes, un centre-bourg vétuste et dégradé stigmatise l'image de la commune et de ses habitants. Ces signes sont des attracteurs qui doivent être maîtrisés. Il faut savoir attirer l'attention pour construire une identité et diffuser - là encore - un message.

« La fin des terroirs » décrite par E. Weber se traduit par l'épuisement des signes de la centralité rurale. Le clocher de l'église qui suffisait à faire centre ne fait plus sens. Les cloches qui diffusaient un message et dessinaient un espace sonore structurant des identités locales se sont tues [(1)] . Pourtant, l'église monumentale reste au cœur du centre-bourg. Elle le signale sans faire sens. Il est important de mener une réflexion sur ces équipements monumentaux (l'église, la mairie, l'école) héritages du XIXe ou du XXe siècle et symboles de la centralité [(2)] . Quelle place symbolique doit occuper l'église ou la mairie dans les centralités de demain ?

Nous faisons l'hypothèse que les bourgs peinent à renouveler leur vocabulaire pour exprimer leur centralité. Comment exprimer cette centralité à travers des codes et des signes renouvelés sans nier les signes perçus comme « identitaires » de la commune ou encore le « caractère rural » du territoire, à la fois sans importer un vocabulaire et des références sémiologiques construites dans un contexte métropolitain extérieur, mais a contrario sans figer le centre-bourg dans une vision romantique, sans être prisonnier d'archétypes qui tendent à folkloriser ces territoires ? De notre point de vue, il est nécessaire de renouveler ou d'inventer ce vocabulaire et cette grammaire de la centralité en centre-bourg qui, sans renoncer à son histoire et à sa spécificité, affirme de manière singulière sa modernité.

* 2 / Attirer les ménages et les acteurs économiques

* Recenser et analyser les facteurs d'investissement et de désinvestissement

Cette approche en termes d'économie de l'attention ne suffit pas à répondre à la question. L'attractivité ne se mesure pas simplement en termes de notoriété ou d'image, elle doit se traduire par un déplacement physique vers ce point focal que constitue le centre-bourg. L'offre locative ou en accession à la propriété de logements neufs ou existants en centre-bourg, la réglementation en matière d'architecture, le coût du foncier, la nature des aides proposées à l'échelon national (le PTZ+ par exemple aujourd'hui réservé à la construction neuve) ou local (le PTZ « réhabilitation » acté dans certains PLH et incitant au réinvestissement des centres), l'offre commerciale et l'offre de services (école, médiathèque, bureau de poste etc.), la qualité ergonomique et esthétique des espaces sont autant d'éléments qui participent à l'attractivité du centre-bourg. Cette liste n'est bien évidemment pas exhaustive. L'enjeu de cette étude consiste précisément à recenser et analyser les facteurs qui participent à l'investissement ou au désinvestissement de ces centralités.

* Analyser la dynamique du système

L'inventaire de ces attracteurs ne suffit pas à comprendre la mécanique et les logiques qui conduisent au désinvestissement des centres-bourgs. Ces éléments ne jouent pas partout de la même manière. L'équation peut varier en fonction de la typologie des centres-bourgs. Pas ailleurs, il est important de repérer les niveaux de seuil à partir desquels un cercle vicieux ou vertueux peut s'enclencher. Certains attracteurs ont un effet d'attraction sur d'autres attracteurs créant ainsi un cercle vertueux. La fermeture d'une école ou l'ouverture d'une boulangerie joue a priori sur l'attractivité du centre-bourg mais quelle importance peut-on leur accorder dans la dynamique globale ? Le cas de l'école est particulièrement intéressant, doit-elle pour jouer son rôle d'attracteur être nécessairement physiquement présente sur la commune ou peut elle exister comme service à travers un RPI (regroupement pédagogique intercommunal) et le maintien d'un lieu d'accueil périscolaire sur chaque commune ? Les attracteurs ne doivent pas être pensés comme une simple somme mais comme les éléments faisant partie d'un système dynamique. C'est précisément ce système dynamique qu'il conviendra de comprendre.

* Trouver la bonne échelle

Mais à quelle échelle territoriale faut-il travailler ? Penser la mairie comme nous proposons de le faire, c'est aussi une invitation à penser les échelles du Politique. L'église et la mairie sont l'incarnation d'un découpage paroissial ou communal hérité du passé. Lorsque les territoires se recomposent, lorsque les mailles territoriales évoluent, lorsque les échelles administratives ou les échelles des territoires vécus se transforment faut-il toujours penser la centralité en référence à la commune ? Quelle est l'échelle pertinente ? La communauté de commune est-elle toujours le territoire le plus approprié pour penser l'articulation des centralités de centres-bourgs ? Ne faut-il pas dans certains cas s'affranchir de ces découpages pour penser des « villes-groseilles » [(3)] ou des grappes de centres-bourgs ? On le voit en effet, la perspective de la réforme des collectivités conduit certains territoires à envisager des modalités d'ajustement des découpages institutionnels aux territoires vécus. Quel serait alors le principe fédérateur de ces centres-bourgs ? Peut-on imaginer voir se redessiner des centralités installées sur des vocations spécifiques ou complémentaires à l'échelle de territoires reconfigurés ? (Comment par exemple poser la question de la centralité à l'échelle de « communes nouvelles » ?) Comment s'articule-t-il avec les initiatives conduites à l'échelle de l'intercommunalité ou du Pays ? Au cours de nos investigations, notamment à Mellé et Josselin, il conviendra donc de définir le périmètre d'étude pertinent et de s'entendre sur la définition que nous donnons des termes *centre-bourg*, *village*, *espace* ou *territoire périphérique* [(4)] .Mais quel que soit la définition donnée, le centre-bourg doit être pensé dans sa relation à un ou plusieurs espaces périphériques.

* Mener une réflexion sur les métiers de la centralité

Il n'y a pas de centralité sans acteurs de la centralité identifiables par des lieux où ils exercent leur activité (mairie, église, école, commerce etc). Ces acteurs créent une

dynamique et font la centralité au quotidien à travers l'exercice d'un métier (élus, prêtres, instituteurs, commerçants, facteurs, sapeurs-pompiers etc.). La disparition de certaines activités et la réorganisation des territoires nous invitent à repenser les métiers de la centralité. Un exemple, les cafés de pays (il en existe un à Mellé) redéfinissent le métier de cafetier et le rôle du café. Le cafetier est à la fois commerçant et ambassadeur de sa commune. Le café est ainsi à la fois un commerce, une ambassade, un petit office du tourisme, un lieu de mémoire… Pour qu'un commerce ou un équipement devienne un véritable attracteur, il est parfois nécessaire de redéfinir les métiers et de mieux penser l'articulation entre les acteurs économiques et publics. Mais peut-être faut-il développer des approches différentes, penser non pas les commerces un à un mais les penser dans leur relation. Si les associations de commerçants peuvent jouer ce rôle dans les communes de moyenne importance, les petites communes composées de quelques unités commerciales sont généralement démunies.

* Identifier les facteurs de choix de localisation

Si les questions précédentes permettent d'identifier les mécanismes d'attractivité, elles ne disent rien des stratégies de localisation des acteurs. Il ne saurait y avoir de réflexion sur les centres-bourgs sans un travail particulier auprès des habitants et acteurs économiques. En effet, les trajectoires résidentielles, du fait notamment de la décohabitation liée aux séparations et des mobilités professionnelles, apparaissent beaucoup plus heurtées et moins linéaires que par le passé. Les attracteurs sont-ils de même nature pour les primo-accédants et les secondo-accédants ? Quelles sont les attentes des personnes plus âgées qui anticipent une perte progressive d'autonomie et souhaitent rester dans leur commune ? On pourrait multiplier les questions. Les critères d'appréciation de la qualité d'un centre-bourg et les choix de localisation diffèrent en fonction d'un ensemble de facteurs qu'il convient de mieux identifier. Une centralité mais pour quels profils d'habitants ? L'offre de centralité peut être variable. On ne peut ignorer les projections de l'INSEE en matière de vieillissement de la population. Peut-être faut-il rompre avec les schémas anciens qui tendent à valoriser les jeunes couples avec enfants pour penser de manière positive la centralité dans une économie en partie résidentielle (les ressources des retraités permettent de structurer localement une économie de proximité).

* Techniques & méthode

Au cours du printemps 2011, nous avons réalisé une dizaine d'entretiens auprès d'acteurs régionaux susceptibles de nous éclairer sur la question. Ces entretiens ont permis de définir les sites de la seconde enquête. L'enquête sociologique s'est déroulée en deux temps. Une première enquête a été réalisée à Josselin (56) et Mellé (35) durant le printemps et l'été 2012. Une trentaine d'entretiens ont été réalisés auprès des acteurs locaux (élus, notaires, commerçants office du tourisme…) et des habitants résidants dans ou à l'extérieur du centre-bourg. Pour ces derniers, l'enjeu était de mieux comprendre leurs choix résidentiels. Nous avons par ailleurs participé aux ateliers participatifs animés par l'équipe du CERUR conduits parallèlement à cette mission sociologique. Ces entretiens ont été complétés par de nombreuses observations sur site.
Une seconde enquête a été menée dans les communes de Colpo (56) - La Chapelle Bouexic (35) - Plessala (22) - Plouaret (22) - Plounéour Menez (29) - Pont Croix (29).
A l'exception de Mellé, ces communes comptent entre 1000 et 3000 habitants.

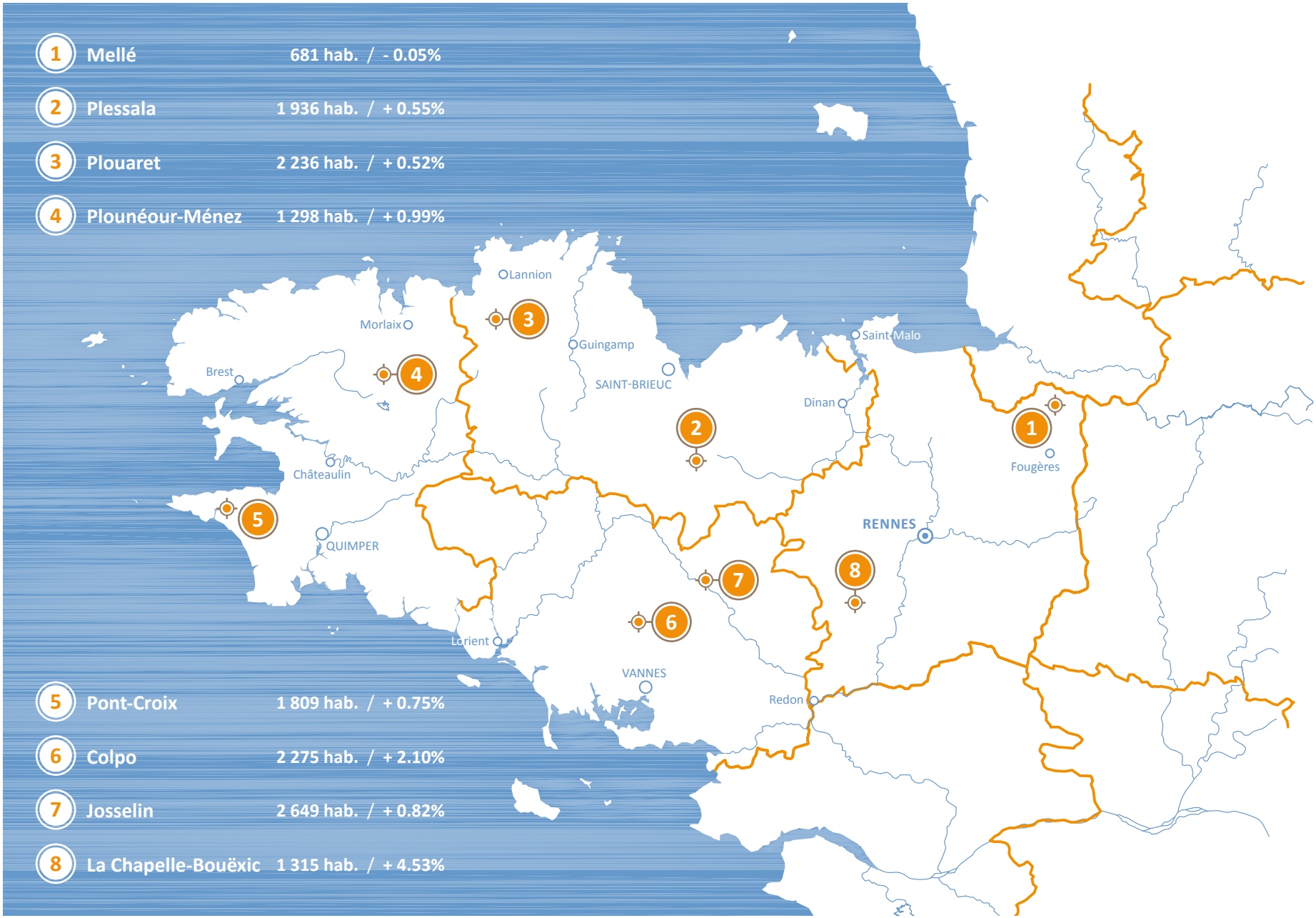
(1) Alain Corbin, Les cloches de la terre. Passage sonore et culture sensible dans les campagnes au XIXe siècle, Paris : Flammarion.

(2) Marion Segaud, dans son Esquisse d'une sociologie du goût en architecture, montre comment cette petite monumentalité (école, mairie…) est porteuse de significations reconnues par tous. Ces monuments sont porteurs d'un certain nombre de codes qui renseignent sur leur fonction et prennent ainsi leur place dans l'espace public. Thèse de doctorat d'Etat en sciences humaines. 1998.

(3) L'expression «ville-groseille» est utilisée par G. Magnin (Energie-Cités) par opposition à la «ville-pastèque». La première est formée de grains de petites tailles interconnectés. La seconde est radiocentrique.

(4) Valérie Jousseaume, L'ombre d'une Métropole. Les bourgs-centres de Loire Atlantique, PUR, 1998.

Population totale 2010 / Evolution 1999 > 2010



Code géographique	Libellé géographique	Population municipale 2010	Population en 1999 (princ)	Evolution population 1999-2010	Tx an moy. Evol pop 1999-2010	Moins de 20 ans	60 ans et plus	Indice de jeunesse
22191	Plessala	1 881	1823	+ 58	0,29 %	370	686	0,54
22207	Plouaret	2 189	2112	+ 77	0,33 %	413	822	0,50
29218	Pont-Croix	1 766	1667	+ 99	0,53 %	317	724	0,44
29202	Plounéour-Ménez	1 265	1165	+ 100	0,75 %	319	273	1,17
35057	La Chapelle-Bouëxic	1 299	808	+ 491	4,41 %	385	200	1,93
35174	Mellé	671	685	- 14	- 0,19 %	163	183	0,89
56042	Colpo	2 230	1810	+ 420	1,92 %	591	524	1,13
56091	Josselin	2 501	2421	+ 80	0,30 %	530	986	0,54

△ Population *

Code géographique	Libellé géographique	Emplois au LT en 1999	Emplois au LT en 2009	Evolution emploi 1999-2009	Tx an moy. Evol emp 1999-2009
22191	Plessala	445	505	60	1,28 %
22207	Plouaret	589	589	0	0,00 %
29218	Pont-Croix	550	760	210	3,29 %
29202	Plounéour-Ménez	217	221	4	0,18 %
35057	La Chapelle-Bouëxic	167	243	76	3,83 %
35174	Mellé	130	85	- 45	- 4,10 %
56042	Colpo	355	445	90	2,28%
56091	Josselin	2522	2577	55	0,22 %

* Taille des ménages ▽ △ Emploi *

Code géographique	Libellé géographique	Ménages en 2009 (princ)	Pop ménages en 2009 (princ)	Taille moyenne des ménages en 2009
22191	Plessala	815	1802	2,21
22207	Plouaret	1035	2143	2,07
29218	Pont-Croix	824	1655	2,01
29202	Plounéour-Ménez	540	1239	2,30
35057	La Chapelle-Bouëxic	495	1268	2,56
35174	Mellé	276	667	2,42
56042	Colpo	840	2066	2,46
56091	Josselin	1093	2199	2,01

Code géographique	Libellé géographique	Logements en 2009 (princ)	Résidences principales en 2009 (princ)	Rés secondaires et logts occasionnels en 2009 (princ)	Logements vacants en 2009 (princ)	Résidences principales en 2009 (princ)	Rés secondaires et logts occasionnels en 2009 (princ)	Logements vacants en 2009 (princ)
			Effectifs			Pourcentages		
22191	Plessala	1075	815	185	75	76 %	17 %	7 %
22207	Plouaret	1263	1035	126	102	82 %	10 %	8 %
29218	Pont-Croix	1107	824	171	112	74 %	15 %	10 %
29202	Plounéour-Ménez	765	540	107	118	71 %	14 %	15 %
35057	La Chapelle-Bouëxic	592	495	40	58	84 %	7 %	10 %
35174	Mellé	354	276	45	33	78 %	13 %	9 %
56042	Colpo	953	840	45	69	88%	5 %	7 %
56091	Josselin	1350	1093	100	157	81 %	7 %	12 %

* Parc de logements

Code géographique	Libellé géographique	Résidences principales en 2009 (princ)	Rés princ occupées Propriétaires en 2009 (princ)		Logements en 2009 (princ)	Maisons en 2009 (princ)	
			Effectifs	%		Effectifs	%
22191	Plessala	815	624	76,6 %	1075	1010	94,0 %
22207	Plouaret	1035	735	71,0 %	1263	1156	91,5 %
29218	Pont-Croix	824	608	73,8 %	1107	1004	90,7 %
29202	Plounéour-Ménez	540	424	78,6 %	765	729	95,3 %
35057	La Chapelle-Bouëxic	495	337	68,1 %	592	541	91,4 %
35174	Mellé	276	206	74,6 %	354	351	99,2 %
56042	Colpo	840	649	77,3%	953	862	90,5 %
56091	Josselin	1093	642	58,7 %	1350	1006	74,5 %

* Source INSEE. Ces données permettent de disposer de quelques élements de cadrage socio-démographiques.

	1 SITE	2 ESPACE PUBLIC	3 HABITAT	4 COMMERCES	5 SERVICES	6 OUTILS
DIMENSIONS						
Dimension **ERGONOMIQUE**						
Dimension **MÉDIATIQUE**						
Dimension **SOCIOLOGIQUE**						
Dimension **ÉCONOMIQUE**						

Construction de la Matrice

La matrice propose un tableau à double entrée. L'**inventaire** permet d'identifier les ressources des centres-bourgs.
Ce travail d'inventaire pose d'emblée la question des limites du centre-bourg et interroge sur sa définition.

La deuxième entrée permet de saisir les choses de quatre points de vue différents : **ergonomique**, **médiatique**, **sociologique**, **économique**.
Ces quatre points de vue renvoient à quatre figures de l'habitant: l'**utilisateur**, le **récepteur**, le **citoyen**, le **consommateur**.

Inventaire

Un centre est un conteneur, un volume, une enveloppe, un cadre qui contient des ressources et des outils pour accéder aux ressources.

* 1 / Site

Un centre est un support qui présente des caractéristiques en termes de :

* Topographie_
* Morphologie urbaine et trame urbaine_

* 2 / Espace public / Un centre se définit par les espaces publics qu'il propose. Ces espaces sont des supports à la vie sociale :

* Square, place, promenade, jardin, parc, plage, jeu_
* Façades des bâtiments publics_
* Monuments historiques_
* Petit patrimoine_
* Volumétrie des bâtiments_

* 3 / Habitat / Un centre se définit par l'offre logement qu'il propose. Un centre sans logement est une centralité éphémère.

* Façades des maisons_
* Logement parc privé_
* Logement social_
* Logement temporaire et accueil de groupes_
* Hôtellerie_

* 4 / Commerces

Un centre se définit par son offre de services et ses ressources :

* Commerces [*épicerie, supermarché, café, restaurant, pharmacie, boucherie, boulangerie, marché, station service*]_
* Services aux particuliers [*banque, salon de coiffure, photographe*]_

* 5 / Services

* Culture [*médiathèque, centre culturel, cinéma, école de musique, salle de spectacle, musée, salle polyvalente*]_
* Services administratifs [*poste, école, collège etc.*]_
* Santé [*médecin, infirmier, pharmacie, dentiste, laboratoire d'analyse, ambulance*]_
* Sports et loisir [*piscine, jeux , terrain de sport, base de plein air*]_

* 6 / Outils / Un centre se définit par les outils qu'il propose.

Les outils permettent d'accéder aux ressources de la centralité mais aussi à des ressources plus éloignées.Un centre se définit par sa connexion à d'autres centralités :

* Equipements de transport [*gare, route, parking, quatre voies, piste cyclable*]_
* Mobilier urbain et services [*banc, toilettes, abribus, attache-vélo, vélo en libre service…*]_
* Information [*plan mural, panneau à message variable, signalétique etc*]_
* Outils numériques [*ADSL, vidéoconférence*]_

	SITE	ESPACE PUBLIC	HABITAT	COMMERCES	SERVICES	OUTILS
Dimension **ERGONOMIQUE**	Habitabilité Utilisabilité	Habitabilité Normativité Lisibilité	Habitabilité Efficacité	Habitabilité Disponibilité	Habitabilité Disponibilité	Efficacité Utilisabilité Disponobilité
Dimension **MÉDIATIQUE**						
Dimension **SOCIOLOGIQUE**						
Dimension **ÉCONOMIQUE**						

Quelques **MOTS-CLEFS**

Utiliser / **F**aire / **A**gir / **O**rdonner / **N**ormaliser / **S**anctionner // **A**ction / **T**âche / **F**onction / **B**ut / **M**oyen / **R**essources matérielles / **R**essources cognitives / **T**echnique / **N**orme // **R**ègle / **P**rescription / **S**anction...

Dimension **Ergonomique** : l'**utilisateur**

La dimension ergonomique renvoie aux actions ou au travail (ergon) de la vie quotidienne (faire les courses, déposer ses enfants à l'école, pratiquer les espaces publics, se déplacer dans la rue…) qui sont rendus possibles par un travail d'aménagement et d'équipement d'un site en ressources.

La présence et la qualité de ces ressources participent à la construction de la centralité.

L'habitant est ici saisi en qualité d'utilisateur d'un site, d'un espace, d'un équipement… La dimension corporelle et les sens qui permettent d'avoir prise sont donc très importants.

Un certain nombre d'indicateurs permettent de qualifier ces ressources : la **disponibilité**, l'**efficacité**, l'**utilisabilité**, la **lisibilité**, l'**habitabilité**, la **normativité**.

* Disponibilité / Un centre se définit par la disponibilité de la ressource et de l'outil (rapport au temps) :

* Heures d'ouvertures des commerces et services_
* Time table [*cadencement de l'offre transport*]_
* Présence d'automates [*24h/24*]_
* Variation saisonnière de l'offre de service [*été / hiver*]_

* Efficacité / Un centre se définit par la performance de ces outils qui offrent accès aux ressources ou à d'autres centralités :

* Vitesse et cadencement du bus ou du train_
* Vitesse de circulation de l'information numérique_
* Mise à jour de l'information_
* Information temps réel et information dynamique_
* Qualité thermique des bâtiments_

* Utilisabilité / L'utilisabilité renvoie à la qualité ergonomique de l'outil :

* Qualité des cheminements [*trottoir, escalier, revêtement au sol, croisement etc.*]_
* Qualité des seuils et des ruptures de charge [*seuils de porte, abribus etc.*]_

* Lisibilité

* Lisibilité de la centralité et signalétique [*ergonomie cognitive*]_

* Habitabilité

* Qualité des ambiances sonores, olfactives, kinesthésiques [*exposition au vent etc.*], visuelles [*éclairage, fleurissement, traitement des façades*]_
* Qualité des perspectives, des densités : ordonnances, unités, harmonies, équilibres…_
* Qualité acoustique et kinesthésique du logement_
* Qualité des ambiances du logement [*luminosité, sentiment d'enfermement, d'étouffement etc.*]_

* Normativité

* Normes imposées par des dispositifs techniques : prescriptions des usages dans l'espace public [*ralentisseur etc.*]_
* Réglementation [*zone bleue, secteur sauvegardé etc.*] limitant les usages_
* Contrôle du respect des interdits par des agents humains [*police municipale*]_

	SITE	ESPACE PUBLIC	HABITAT	COMMERCES	SERVICES	OUTILS
Dimension **ERGONOMIQUE**						
Dimension **MÉDIATIQUE**	Attirance	Attirance Cohérence Maîtrise Ciblage	Attirance Ciblage	Attirance Ciblage	Attirance	Attirance
Dimension **SOCIOLOGIQUE**						
Dimension **ÉCONOMIQUE**						

Quelques **MOTS-CLEFS**

Dire / **S**ignifier / **D**iffuser / **E**mettre / **M**ettre en scène / **S**cénographier // **S**igne / **M**essage / **E**metteur / **R**écepteur / **A**udience / **P**ublic / **S**torytelling...

Dimension **médiatique** : le **récepteur**

Le centre, à travers ses aménagements, ses équipements, ses passants… émet un message.

Un centre se définit par sa capacité à mettre en scène des signes et des symboles pour diffuser une image et émettre un message.

Quelle histoire raconte-t-il ? L'habitant est ici saisi en qualité de récepteur d'un message.

Quel message diffuse-t-il ? A qui s'adresse ce message ?

Qui sont les émetteurs ?

* Attirance

* L'image et le message suscitent-ils du désir (attirance) et de l'envie d'habiter dans le lieu ?
  Sont-ils à la mode, dans l'air du temps, tendances ?
  Sont-ils, au contraire, démodés ?

* Cohérence

* Chaque signe participe à la construction de l'image et du message.
  L'image et le message sont-ils cohérents ?
  Racontent-ils la même histoire ?
  S'inscrivent-ils dans un plan d'ensemble ?

* Maîtrise

* La ville maîtrise-t-elle son image ?
  Maîtrise-t-elle l'émission du message ?

* Ciblage

* Le message vise-t-il la bonne cible ?

	SITE	ESPACE PUBLIC	HABITAT	COMMERCES	SERVICES	OUTILS
Dimension **ERGONOMIQUE**						
Dimension **MÉDIATIQUE**						
Dimension **SOCIOLOGIQUE**	Identité	Urbanité Intensité Identité	Identité Urbanité	Urbanité Intensité	Utilité	Urbanité
Dimension **ÉCONOMIQUE**						

Quelques **MOTS-CLEFS**

Rassembler / **S**éparer / **M**ixer / **S**égréguer // **R**encontre / **E**change / **P**artage / **C**lassement / **A**ltérité / **I**dentité / **C**ontribution sociale / **M**émoire / **H**istoire...

Dimension **Sociologique** : le **citoyen**

Un centre se définit par sa capacité à réunir et à rassembler des personnes de manière ponctuelle ou plus durable.

Il permet d'éprouver un lien avec la communauté et son identité avec le lieu.

Il permet de fabriquer de la citoyenneté à l'échelon local.

L'habitant est ici saisi en qualité de citoyen.

* Urbanité / Le centre comme lieu de socialité :

* Sociabilité et rencontre rendues possibles par des aménagements et des appareillages urbains : place, mobilier urbain etc..._
* Interconnaissance_
* Mise en scène de soi [*posture corporelle, tenue vestimentaire, accessoirisation*] pour affirmer son identité ou son altérité_
* Altérité et anonymat [*affirmation de sa différence*]_
* Intimité et mise à distance (espace préservé, espace de tranquillité, espace de retrait)_

* Intensité / Le centre est fait de variations de rythmes :

* Evénements et vibrations [*fête, animation, manifestation*]_
* Célébrations. La ville comme cadre physique, participe à la mise en scène et à la magnificence des événements festifs. Lieux qui dans la ville incitent à être le théâtre d'événements_
* Temps rituels qui permettent d'éprouver ou d'entrer dans la communauté_

* Identité

* Identification dans la population résidente_
* Sentiment d'appartenance au lieu_
* Sentiment de faire partie de l'histoire locale_
* Dimension historique et patrimoniale_

* Citoyenneté

* Possibilité offerte de participer à la vie locale [*reconnaissance et accompagnement des initiatives et des projets, démarche de participation, information*]_
* Sentiment de contribuer à la vie locale, de jouer un rôle, de construire du collectif. Dimension citoyenne. Dynamique associative_

	SITE	ESPACE PUBLIC	HABITAT	COMMERCES	SERVICES	OUTILS
Dimension **ERGONOMIQUE**						
Dimension **MÉDIATIQUE**						
Dimension **SOCIOLOGIQUE**						
Dimension **ÉCONOMIQUE**		Accessibilité Utilité	Accessibilité Utilité	Accessibilité Utilité	Accessibilité Utilité	Accessibilité Utilité

Quelques **MOTS-CLEFS** **A**cheter / **V**endre // **B**iens / **S**ervices marchands / **V**aleur / **C**oût / **R**entabilité / **A**ides / **M**arché...

Dimension **économique** : le **consommateur**

L'accès à ces aménités urbaines a nécessairement un coût.

La centralité est producteur de valeur qui en limite l'accès.

Le centre est appréhendé ici en terme de marché soumis aux règles de l'offre et de la demande.

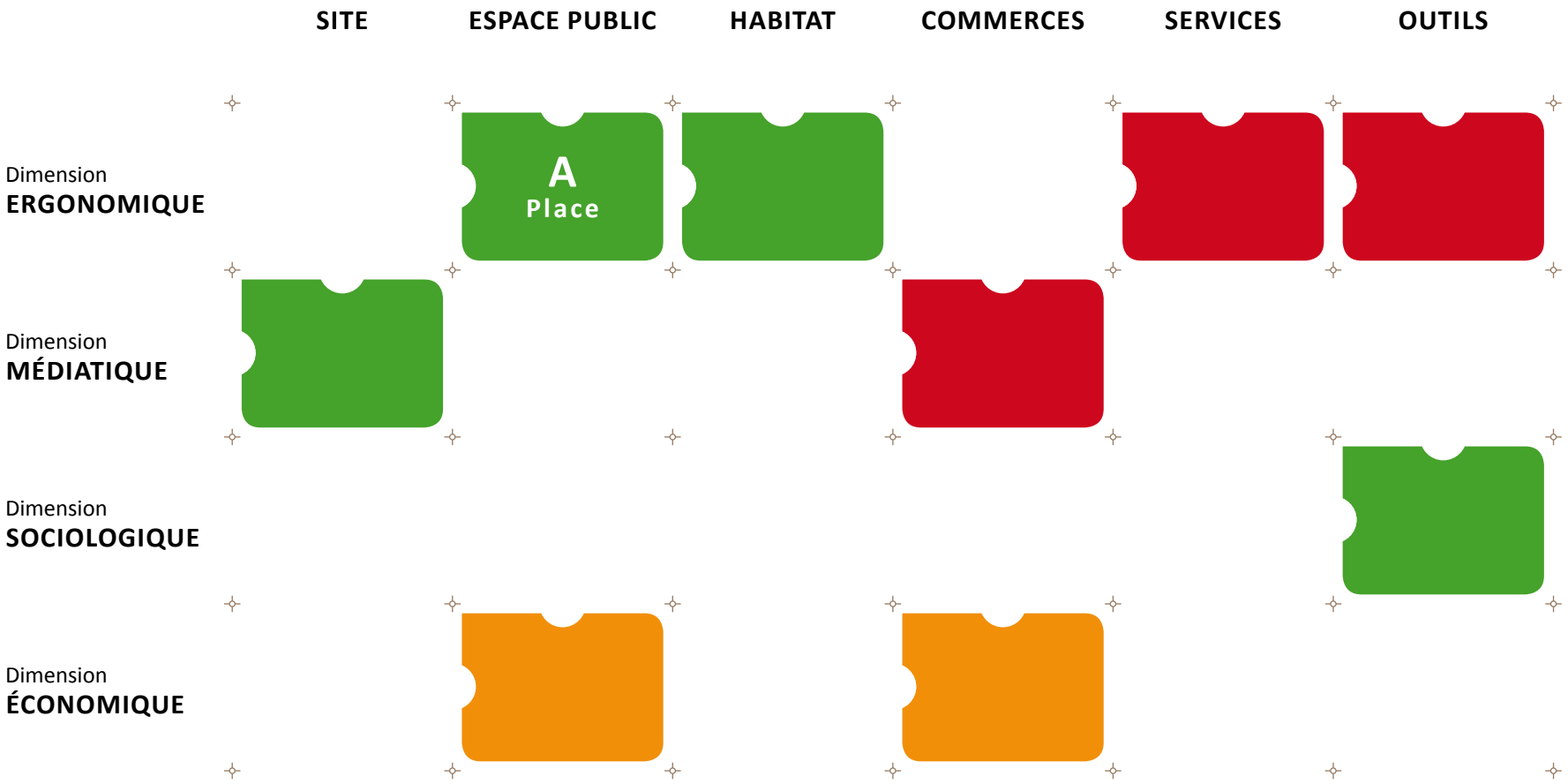
L'habitant est ici saisi en qualité de consommateur positionné sur un marché (marché immobilier…) auquel il peut ou non avoir accès.

* Utilité

* Adéquation de l'offre [*produit ou prestation*] et de la demande_

* Accessibilité *financière*

* Coût du logement_
* Coût du foncier_
* Coût d'accès aux services_
* Coût d'accès à l'espace public [*stationnement…*]_



* Exemple d'un centre-bourg fictif. Les vignettes vertes matérialisent les points forts du bourg - les vignettes oranges : les points de fragilité - les vignettes rouges : les points faibles
** Les vignettes vertes sont parfois accompagnées d'un A («attracteur») ou/et d'un F («fixateur»). Dans cet exemple, la qualité ergonomique de la place (habitabilité) est un attracteur (A).

Usage de la Matrice

L'enjeu n'est pas de renseigner de manière systématique et besogneuse l'ensemble des items de la matrice : cela aurait peu de sens et peu d'intérêt. La matrice est un outil visuel. Il doit apporter de la simplicité. Cet outil doit permettre :

* **1** De se donner une grille de lecture partagée de la situation_
* **2** De repérer dans le discours des acteurs les manières de définir et de qualifier le centre_
* **3** De construire une image pour faciliter la lecture des situations_
* **4** D'apprécier le poids des différentes variables : selon le point de vue des différents acteurs_
* **5** D'identifier les éléments qui attirent (attracteurs) et les éléments qui retiennent (fixateurs)_
* **6** D'identifier les points forts et les points faibles du centre-bourg d'une commune_
* **7** D'analyser la dynamique des cercles vicieux et vertueux_
* **8** De comparer des situations et des réalités différentes_

Fiches ERGONOMIE / *Introduction*

Ce chapitre comprend 10 fiches.

Certaines de ces fiches explorent des dimensions classiques de l'ergonomie définie comme analyse d'activités outilliées dans l'espace. D'autres cherchent à rendre compte de la dimension cognitive de la centralité.

Une approche en termes ergonomiques ne peut se satisfaire d'une simple lecture bio-mécanique de la ville. Les centres-bourgs sont aussi des espaces à lire et à interpréter qui proposent des données pour orienter les usages et les usagers. D'autres enfin, rappellent la nécessité d'aborder l'espace de manière plus sensible. L'espace construit est le lieu d'expériences sensibles qui engagent le corps et les sens. Des critères plus subjectifs permettent de qualifier des espaces et des ambiances.

Les fiches sont composées de quatre parties :

* Un titre suivi des indicateurs_
* Un texte de présentation_
* Une série de mots clés_
* Une série de recommandations_

* 10 fiches ERGONOMIE

* Boîte de vitesse & ville-groseille_ 27
* Du caddie à la poubelle_ 31
* On / Off_ 33
* Cité interdite_ 35
* Ville mode d'emploi_ 37
* Conteneur urbain_ 39
* La ville futile_ 41
* La ville paysage_ 43
* La ville héliotrope_ 45
* La ville chromatique_ 47

*** Conclusion 49**

FICHE 1

Gare de Plouaret © MANA CERUR

// Slow City // Ville de la pantoufle // Boîte de vitesses // Port d'embarquement // Non-lieu // Echelle urbaine // Ville groseille // Très haut débit // Flux //

Boîte de vitesses & ville-groseille / *ergonomie de la vitesse*

Outils / utilisabilité • efficacité

Les habitants rencontrés en appellent généralement à une slow city et à une ville de la pantoufle [(1)] qui serait le lieu d'expérience de la lenteur et de la **proximité**. Le centre-bourg est un lieu que l'on doit pouvoir parcourir au rythme lent de la marche à pied et de la bicyclette. La qualité ergonomique (dimensionnement, profil, revêtement, entretien) des cheminements (trottoirs, rues, chemins) et des intersections (passages piétons, giratoires...) est donc primordiale pour permettre cette circulation douce et apaisée à l'intérieur du bourg.

Cette remarque pose plus généralement la question des variations des **vitesses urbaines**. Si le centre-bourg est le lieu de la lenteur, il est important de repérer la localisation des *boîtes de vitesses* qui permettent d'accélérer ou de décélérer (échangeurs routiers, gares ferroviaires, gares routières etc.) pour aller **plus vite** et **plus loin**. La qualité et la localisation de ces *boîtes de vitesses* sont essentielles à la compréhension de la dynamique des centres-bourgs.

Les habitants et les commerçants peuvent être tentés d'abandonner les centres bourgs pour se localiser au pied d'une *boîte de vitesses*. C'est par exemple le cas à Josselin qui dispose de trois échangeurs et d'une aire de covoiturage en bord de quatre voies. La zone Oxygène et les secteurs limitrophes se présentent ainsi comme un véritable port d'embarquement très ergonomique connecté à d'autres agglomération (Ploërmel, Rennes ou Vannes).

La gare TGV de Plouaret joue ce même rôle de *boîte de vitesses* et de port d'embarquement. Elle peut potentiellement devenir une nouvelle centralité à mi-chemin entre les bourgs de Plouaret et du Vieux Marché. Aussi, il est important de penser l'articulation et les liaisons de cette centralité potentielle avec le centre bourg de ces communes.

Sur Pont Croix, le déplacement du centre commercial de la place de la République, place historique où était implanté le marché de la commune, sur l'axe départemental traversant la commune, à l'entrée du bourg, a généré le déplacement et l'installation d'un grand nombre de commerces sur cet axe, tournant ainsi le dos au centre-bourg historique. Ce déplacement crée, de fait, une nouvelle centralité pour la commune visant à capter les flux apportés par cette boîte de vitesse et opère un véritable décrochage avec la partie plus traditionnelle du bourg, plus propice à la lenteur et la marché à pied.

(1) P. Madec, La ville de la pantoufle et le bio-îlot. Ecologik n°2.

* Mots-clefs

FICHE 1

// Slow City // Ville de la pantoufle // Boîte de vitesses // Port d'embarquement // Non-lieu // Echelle urbaine // Ville groseille // Très haut débit // Flux //

Boîte de vitesses & ville-groseille / *ergonomie de la vitesse*

Outils / utilisabilité • efficacité

Ces *boîtes de vitesses* ne doivent pas être des *non-lieux* [2] . Elles doivent, au contraire, offrir des qualités urbaines et s'offrir comme espaces de sociabilité potentiels. A la Chapelle-Bouexic, le centre bourg s'articule sur un nœud: la route départementale, *boîte de vitesses* qui inscrit la commune dans un grand territoire « péri-périurbain » et la rue principale qui accueille les principales fonctions commerciales, culturelles et de services et permet d'accéder au cœur historique, patrimonial et paysager. L'aménagement de ce nœud est fondamental pour marquer l'entrée de bourg, signifier la rupture de rythme, installer des vitesses ralenties au cœur de bourg.

La présence de *boîte de vitesses* pose la question des **échelles urbaines**, de l'articulation de la centralité avec des centralités plus lointaines. Elle nous rappelle la nécessité de saisir le centre-bourg non pas à l'échelle communale, mais à l'échelle transcommunale, comme un élément constitutif d'un **archipel** ou d'une *ville-groseille* formée d'une multitude de grains.

Cette dimension est particulièrement visible à Plouaret où la gare joue un rôle de connecteur avec des centralités beaucoup plus lointaines dessinant ainsi des grappes le long du réseau ferroviaire. A l'inverse, Plessala, comme Mellé, sont des communes, sans *boîte de vitesses*, éloignées des grands réseaux de transport. Le territoire de vie des habitants s'organise à l'échelle plus resserrée du « canton ». La présence d'une *boîte de vitesses* permet de dessiner une autre géographie, mais elle n'est pas toujours un atout dans la mesure où elle organise une forme de concurrence entre communes. A l'inverse, l'absence de *boîte de vitesses* permet un développement plus endogène (Plessala). La présence de *boîte de vitesses* pose la question des échelles urbaines

Au nombre des outils qui jouent un rôle de connecteur et d'accélérateur, il convient d'ajouter le haut et le très haut débit. La centralité est aussi un lieu de convergence des flux d'information. Elle s'inscrit aussi sur un territoire numérique.

(2) M. Augé, Introduction à une anthropologie de la surmodernité, Paris, Le Seuil, 1992.

* Recommandations

- **IDENTIFIER ET QUALIFIER** les *boîtes de vitesses* qui permettent de faire varier les vitesses.
- **PENSER** l'articulation de ces *boîtes de vitesses* avec le centre-bourg.
- **REQUALIFIER** ces lieux et micro-lieux.

* Mots-clefs

Josselin © MANA CERUR

// Design urbain // Suite d'objets urbains // Scénario d'usage // Espace à portée de main //

Du caddie à la poubelle / *design du quotidien*

Outils, commerces, espaces publics, habitat / utilisabilité • efficacité

L'analyse des entretiens et les visites de terrain montrent bien la nécessité d'une approche en terme de **design urbain** (design les espaces et des objets urbains) Lorsqu'on suit le parcours d'une brique de lait (par exemple) on peut identifier un ensemble de **seuils** et de **ruptures de charges** qui fragilisent la **chaîne de mobilité** [camion de livraison - caddie - coffre de voiture - frigo - poubelle extérieure – camion poubelle]. L'absence de zones de stationnement, l'absence de trottoirs ou la présence de marches constituent de véritables contraintes. Les contraintes rencontrées au cours de ces parcours longitudinaux - qui obligent à traverser différents espaces publics et privés - soulignent l'absence d'une réflexion en termes de scénarios d'usages. Penser des scénarios d'usages, c'est penser la centralité du point de vue des pratiques quotidiennes des usagers: faire ses courses, conduire ses enfants à l'école, aller au club du 3ième âge etc. Penser des scénarios d'usages, c'est imaginer des faisceaux de déplacement qui convergent vers le centre. Une telle réflexion est pourtant nécessaire en centre-bourg pour donner le sentiment d'un **espace à portée de main** qui serait le prolongement de l'intérieur.

Ces contraintes soulignent aussi la nécessité d'intégrer le **mobilier** et les **objets urbains** dans la réflexion sur la centralité. Penser des scénarios d'usages, c'est aussi penser une **suite d'objets urbains** qui accompagnent ces usages le long d'un cheminement. Ces objets doivent permettre de fluidifier les cheminements. Certains objets apparaissent peu adaptés (poubelle conteneur) à certains profils d'usagers, d'autres sont absents (abri vélos), d'autres encore sont obsolètes (cabine téléphonique) ou vétustes (banc public). Cette absence ou cet appauvrissement est l'expression de l'appropriation de l'espace urbain par l'automobile. Il convient de penser marche à pied, vélo, poussette, caddie pour jalonner les itinéraires de mobiliers urbains.

* Recommandations

- **IDENTIFIER** des itinéraires piétons et vélos qui irriguent le centre-bourg et les équiper de mobilier urbain pour favoriser la pratique de ces modes doux.
- **TRAITER** les seuils et les ruptures de charges en associant les usagers à l'identification des contraintes.
- **CONSTRUIRE** des scénarios d'usages en associant les habitants.

* Mots-clefs

Josselin © MANA CERUR

// Temporalités urbaines // Horaires // Saison // Automates de services //

On / Off / *temporalités et rythmes urbains*

Outils, commerces, services / disponibilité

Les centres-bourgs offrent un ensemble de services (services publics et commerces) qui participent à leur définition. Mais quelle est la disponibilité de cette offre de services ? Cette question nous invite à une réflexion sur les **rythmes** et sur les **temps urbains** ou sur les heures d'**ouverture** et de **fermeture** des services et des commerces des centres-bourgs.

Dans les grandes agglomérations nous voyons émerger une demande d'extension des plages horaires d'ouverture des services publics et des commerces et une remise en question des découpages traditionnels du temps [(3)]. Quel doit être le temps de la centralité des communes de 1.000 à 3.000 habitants? Ainsi, les habitants rencontrés souhaitent pouvoir disposer d'une offre de restauration le soir et le week-end (Plouaret ou Plessala). Les habitants de Josselin s'étonnent de voir un grand nombre de commerces fermés en hiver. La commune de Plouneour Menez se bat pour augmenter de quelques heures l'ouverture de la poste. A Mellé, la mise en place d'un service de restauration, chaque jour de la semaine sans rupture le mercredi, par le gérant du multiservice, a permis de faire revenir la clientèle. L'ouverture des commerces le samedi à Colpo lui confère une attractivité pour les communes limitrophes qui ne disposent pas de ce service.

De manière plus générale, le petit commerce de proximité (épicerie, multiservices) qui ne respecte pas de manière extrêmement vigilante des heures d'ouverture affichées se voit très rapidement déserté, le caractère aléatoire des heures/jours d'ouverture n'étant pas acceptable. Ces temporalités doivent être resituées à l'échelle d'un archipel urbain dans lequel s'inscrit (le cas échéant) la centralité.

Cette réflexion sur la temporalité doit prendre en compte l'émergence des automates de services (station-service, distributeur automatique de billets, Lavomatic etc.) qui élargissent l'offre de services et orientent les flux de circulation. En périphérie des centres-bourgs, nous voyons se développer une ville non seulement plus ergonomique en termes d'usage mais aussi plus **disponible** en termes d'offre de services.

(3) F. Godard, « À propos des nouvelles temporalités urbaines », Les Annales de la Recherche Urbaine, n°77, Décembre 1997. L. Gwiazdzinski, La ville 24 heures sur 24, Paris, Aube, 2003.

* Recommandations

- **IDENTIFIER** les temporalités urbaines et dresser des cartes du temps.
- **IMAGINER** de nouvelles cartes du temps (ouverture des services et commerces).

* Mots-clefs

FICHE 4

© MANA CERUR

// Normativité // Contraintes // Réglementation // Prothèse // Sanction // Négociation //

Cité interdite / *normes et règlements*

Outils, habitat, espace public, commerces / normativité

Les centres-bourgs - par opposition à leurs périphéries moins denses - peuvent présenter un caractère très **normatif.** Cette dimension est particulièrement forte dans les communes disposant d'un **patrimoine historique** (Josselin et Pont-Croix). La protection au titre des Monuments historiques ou au titre d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager ou d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine ou au titre d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur et la labellisation (*Petite cité de caractère*) des centres-bourgs fait peser sur les centres-bourgs des **contraintes réglementaires** de nature à dissuader certains ménages à investir ces secteurs. Ils préfèrent se reporter au-delà de ces secteurs pour jouir d'une plus grande latitude en matière d'aménagement et de transformation de leur bien immobilier.

Les plans de circulation (sens unique…) et les règlements de stationnement (interdiction de stationnement, zone bleue…) participent aussi à ce sentiment d'une excessive normativité des centres bourgs qui entrave et contraint les usages quotidiens (ce sentiment se double parfois d'un sentiment d'**iniquité** ou d'arbitraire quant à l'application de la **règle** ou de la **sanction**). Hors des communes patrimoniales, le principal nœud de tension porte sur un conflit d'usage révélateur des enjeux de mutation sociologique des bourgs ruraux: comment répondre à des demandes de réglementations de vitesse automobile (chicanes, coussins berlinois, rétrécissement de voirie etc…) tout en rendant possible le passage des engins agricoles? Dans ce dernier exemple, l'espace est équipé de **prothèses** (ralentisseur parfois appelé gendarme couché…) pour casser la vitesse ou interdire certains usages. Ces équipements introduisent un rapport **autoritaire** à la norme dont le non respect est immédiatement sanctionné par un choc sans autre forme de procès. Le rond-point propose un autre rapport à la norme, il introduit, à l'inverse, certaines formes de **négociation** et de courtoisie entre automobilistes. La norme est ici négociée.

* Recommandations

- **DRESSER** la carte des interdits.
- **IMAGINER** avec les habitants des scénarios d'usage plus souples et mieux acceptés.

* Mots-clefs

FICHE 5

Plouaret © MANA CERUR

// Image // Représentation // Table panoramique // Carte // Signalétique // Repère // Jalon // Réseau // Noeud //

Ville mode d'emploi / *ergonomie cognitive de la ville*

Espace public, outils / lisibilité

Pour affirmer sa centralité, le centre-bourg doit se positionner au centre d'un espace géographique qui s'organise autour de lui. Cet espace dont il est le centre doit être **visible** et **lisible**. Il doit être représenté et cartographié pour proposer une **image mentale du territoire**.
La **carte** constitue en quelque sorte une **table panoramique** et un lieu de **ressources informationnelles**. Si elle est de peu d'utilité pour les habitants, elle conserve cependant une fonction symbolique et cognitive.

La carte murale n'a d'intérêt véritable que si elle est couplée à une **signalétique**, **repères** et **jalons**, qui permettent de pratiquer le territoire et d'irriguer le centre-bourg. La signalétique propose ainsi un **mode d'emploi** de l'espace qui doit être pensé en fonction de **scénarios d'usage**.

La constitution de ces **réseaux** oblige à repenser le territoire et le centre-bourg autour de **nœuds**. Les communes visitées proposent généralement des éléments de signalétique (hors panneaux routiers) mais ils apparaissent généralement incomplets ou trop peu structurés.

Si la carte et la signalétique peuvent être analysées d'un point de vue ergonomique, elles peuvent aussi être saisies d'un point de vue médiatique.
Ces éléments de repérage et d'orientation participent à la construction de l'**identité** du centre-bourg.

* Recommandations

- **DESIGNER** la signalétique du bourg et de la commune.
- **DESIGNER** l'architecture du réseau signalétique autour de micro-lieux ressources (cartes, plans…).

* Mots-clefs

FICHE 6

Plounéour Menez - Pont Croix - Colpo - Plouaret - La Chapelle Bouexic © MANA CERUR

// **M**orphologie urbaine // **R**assemblement // **P**lace // **V**ille rue // **P**arking //

Conteneur urbain / *lieux de rassemblement*

Site, espace public / habitabilité

La **morphologie urbaine** est déterminante dans la construction d'une centralité. La **place** participe à la constitution d'un centre. Ainsi le centre se définit aussi par sa **vacuité**. Le centre est un vide qui permet, potentiellement, certaines formes de **rassemblements ponctuels** (marché et événement culturel ou sportif) ou plus pérennes. La vacuité du centre invite déjà à créer du rythme pour donner de l'intensité au centre-bourg. Mais toutes les places ne se valent pas. Trop petites, elles ne permettent pas de jouer ce rôle de réceptacle des pratiques urbaines. Trop grandes, elles perdent le caractère enveloppant qui font les bons conteneurs ou collecteurs. Dans notre échantillon, seule Colpo s'organise en ville-rue ou village-rue, où l'on s'aperçoit combien il est difficile de faire centre dans un espace linéaire dédié au mouvement. Car, en effet, le centre est aussi le lieu où l'on stationne, où les flux convergents s'arrêtent. Les habitants de Colpo reconnaissent qu'ils traversent le centre-bourg mais ne s'y arrêtent pas faute d'espace propice à l'arrêt et à la pause.

De ce point de vue, les communes visitées ne disposent pas toutes des mêmes atouts hérités de l'histoire. Le centre-ville de Josselin n'a pas véritablement de place. La place Notre-Dame est trop exiguë pour jouer véritablement ce rôle. La place Saint-Martin, en bordure de centre-ville, est probablement trop vaste. Plounéour Menez a trop de places. Les trois places autour de l'église et de la mairie semblent bien vides. Plouaret dispose d'une vaste place rond-point au milieu de laquelle trône une église. Seul Plessala dispose d'une véritable place qui participe à la construction de sa centralité et de son unité. Les places, lorsqu'elles existent tiennent trop souvent lieu de **parkings** interdisant d'autres usages. Si le centre est un lieu où l'on stationne, ce n'est pas un simple lieu de stationnement ou un parking. Cette remarque souligne la difficulté exposée plus haut de penser les vitesses de la ville. La place définie comme épicentre ou hypercentre de la commune ne peut jouer le rôle de boîte de vitesses.

* Recommandations

- **REDÉFINIR** les fonctions urbaines de la place.
- **HIÉRARCHISER** les places.

* Mots-clefs

Plounéour Menez - Pont Croix - Colpo - Plouaret - La Chapelle Bouexic © MANA

// **A**dhérence // **P**ostures corporelles // **V**ille futile // **D**épaysement // **L**udique //

La ville futile / *jeu en ville*

Site, espace public, habitat / habitabilité

Cette recherche d'une *ville héliotrope* (voir plus loin) souligne la volonté de certains habitants de pouvoir trouver dans l'espace public des **espaces de détente** et de relâchement où les codes urbains seraient moins marqués, espaces où l'on s'autorise d'autres postures corporelles [(4)]. Ainsi à la ville utile et fonctionnelle s'oppose une ville plus **futile**, plus **ludique** et plus vacancière qui semble en constituer le miroir inversé. Tout se passe comme si l'on recherchait dans les centres-bourgs une forme de **dépaysement** pour échapper au quotidien. De ce point de vue, certaines communes disposent en périphérie de centre-bourg de véritables atouts (le canal de Josselin ou les bords du Goyen à Pont Croix par exemple) qui doivent être mieux mis en valeur. Le centre-bourg ne doit pas être pensé en soi, mais en articulation avec des **polarités limitrophes** qui offrent des parenthèses, des ouvertures, des espaces de dépaysement.

Cette réflexion sur la *ville héliotrope* pose de manière plus générale la question de l'***adhérence*** de la ville. Pour s'approprier la centralité, il faut pouvoir prendre place, il faut pouvoir adhérer à l'espace pour l'habiter. Les centres-bourgs offrent généralement une très faible adhérence : à l'exception notable du marché, rien ne retient véritablement le passant. On pourrait s'interroger sur la place du **jeu** et donc de l'**enfant** dans l'espace public en centre-bourg. Les aires de jeux sont très souvent absentes des communes de petite taille. Chacun, dans l'enceinte de son espace privé, s'invente ces espaces de jeu et de détente. Le jardin, qui a de moins en moins une fonction nourricière, joue très souvent ce rôle. Les aires de jeu, lorsqu'elles existent, sont généralement excentrées, repoussées à l'extérieur de la centralité. Or, leur seule présence comme à Mellé signale aux familles (présentes, mais aussi potentiellement à venir) qu'elles ont toutes leur place dans la commune. Interroger la place du jeu et de l'enfant, c'est là encore questionner les postures corporelles de la centralité.

(4) J. Remy, « Dédoublement des espaces sociaux et problématiques de l'habitat », in P.Bonnin et R. De Villanova (sous la dir. de), D'une maison l'autre, Paris : CREAPHIS, 1999.

* Recommandations

- **PENSER** l'articulation de la centralité avec les espaces de détente.
- **METTRE EN VALEUR** ces espaces de détente.
- **CRÉER** des points d'adhérence en centre-bourg.

* Mots-clefs

FICHE 8

Pont Croix - Plouaret - Josselin © MANA CERUR

// Grand paysage // Paysage intérieur // Point de vue // Percée visuel // Recto Verso //

La ville paysage / *ergonomie du regard*

Espace public, habitat / habitabilité

Paysage extérieur : La centralité doit offrir au passant, à l'habitant, à l'usager des équipements publics, des points de vue et des perspectives pour lui permettre de se projeter vers le grand paysage et ainsi éprouver la centralité du lieu. Ces points de vue panoramiques donnent une profondeur de champ au centre-bourg et un point de fuite au regard qui limitent l'effet d'enfermement parfois ressenti. En se donnant un paysage, le centre-bourg se donne un pays à embrasser du regard et un arrière-pays dont il est le centre. Dans le domaine de l'habitat, le choix de grandes baies vitrées correspond aussi à cette recherche d'une perspective et d'une profondeur. De ce point de vue, le logement neuf semble mieux correspondre aux attentes des habitants.

Paysage intérieur : Le centre-bourg doit s'offrir comme objet narcissique à sa propre contemplation. Il doit proposer des percées visuelles et offrir des points de vue pour permettre au passant, à l'habitant, à l'usager des équipements publics de contempler sa densité et son histoire. Les vues sur les toits permettent notamment de donner à voir à la fois l'unité et la diversité du centre. Le centre est ainsi une mosaïque de points de vue qui se découvrent au gré de visites. Si le « côté rue » constitue le recto, le « côté cours » ou « côté jardin » constitue le verso de la centralité. Ce regard centripète donne au centre une épaisseur et une intériorité que seuls les familiers du lieu peuvent connaître.

Si la topographie et le dénivelé peuvent constituer une contrainte ergonomique en termes de mobilité, de nombreuses communes (Josselin, Plouaret, Plounéour-Ménez, Pont-Croix) peuvent offrir des points de vue qui sont aujourd'hui peu mis en valeur. Cette mise en valeur suppose de créer des percées visuelles dans le bâti existant. D'autres manières de jouer des points de vue lorsque la topographie ne l'autorise pas : un travail de recomposition et de réaménagement du bourg peut créer comme à Mellé des effets de mise en perspective et d'épaisseur devinée derrière un premier front bâti.

* Recommandations

- **PRENDRE APPUI** sur la topographie du centre pour créer des points de vue et des percées visuelles vers le grand paysage et les paysages intérieurs.
- **TRAITER** des effets de profondeur entre front bâti et environnement rural.
- **DÉMOLITION** permettant d'accentuer une impression de rythmes et de séquences, cheminements piétonniers articulant cœur de bourg et composantes du paysage…

* Mots-clefs

FICHE 9

Plouaret - Josselin © MANA CERUR

// Sud // Terrasse // Bioclimatique // Soleil // Pluie //

La ville héliotrope / *climats urbains*

Site, espace public, habitat / habitabilité

Les constructions neuves semblent d'un mouvement unanime se tourner vers le **soleil** pour bénéficier de ses apports. La **chaleur** et la **lumière** participent à la définition de l'efficacité énergétique de l'habitat, mais cet héliotropisme, cette recherche du soleil, n'est pas simplement guidée par des considérations thermiques, il témoigne aussi d'une recherche de **confort** et de **bien-être** qui participe à l'**habitabilité** des lieux. Il est l'expression d'un certain **hédonisme** qui s'exprime à travers la valorisation des terrasses bénéficiant d'une belle exposition. Les centres-bourgs semblent globalement peu affectés par ce mouvement **bio-climatique**, pourtant essentiel, de rotation vers le sud. Mettre en valeur l'exposition des espaces publics ou des équipements publics, c'est affirmer la légitimité de cette recherche de **bien-être urbain**. Rendre l'espace public habitable c'est ainsi travailler sur ces éléments de confort thermique. Mais, c'est aussi, probablement, redonner une place de choix à certaines pratiques sociales qui tendent à disparaître : prendre le soleil sur un banc public ou s'attarder sur une terrasse ensoleillée. Plus généralement, ces remarques nous invitent à une réflexion sur la prise en compte de la **dimension climatique** des centres-bourgs. Si le soleil est peu pris en considération, la pluie ne l'est pas davantage, cet élément est pourtant très important dans les communes atlantiques.

Valoriser les expositions sud, c'est aussi rappeler que la centralité s'inscrit dans un espace géographique et dans un environnement définis par des points cardinaux. C'est, d'une certaine manière, redonner un sens et une **orientation** au centre-bourg pour mieux l'inscrire dans un environnement local. L'église, comme élément de centralité, était structurée autour d'un axe vertical (la flèche) et d'un axe horizontal (la nef). Le centre avait un sens. La ville héliotrope nous invite à penser différement le « ciel » et à donner un sens au centre-bourg.

* Recommandations

- **VALORISER** les expositions sud. Créer des terrasses ou mettre en valeur les toits terrasses les mieux exposés (espaces publics et bâtiments publics).
- **PERMETTRE** des extensions du bâti ancien pour rechercher les expositions favorables.
- **AUTORISER** des démolitions pour limiter les ombres portées sur les habitations.

* Mots-clefs

FICHE 10

© MANA CERUR

// Gris // Vert // Nuancier // Couleur // Chromatique // Saison // Jardin //

La ville chromatique / *couleurs de la ville*

Site, espace public, habitat / habitabilité

La ville paysage et la ville héliotrope nous invitent à redonner des repères au centre-bourg mais aussi à envisager la centralité dans son rapport à l'environnement. La ville chromatique nous conduit à poursuivre la réflexion en ce sens. Il est important de penser le sol mais aussi le ciel des centres-bourgs. En d'autres termes, il convient de conduire une réflexion sur la dimension chromatique de la centralité. En effet, les personnes rencontrées évoquent très fréquemment la caractère sombre, triste, voire lugubre de certains centres-bourgs (Josselin, Plounéour Menez) durant la période hivernale. Ils décrivent une ville ton sur ton. Le gris du ciel se conjugue à la minéralité de la pierre pour composer un ensemble terne. Si ces éléments chromatiques peuvent être saisis d'un point de vue médiatique comme facteur d'image, ils participent aussi à la construction du confort et du bien-être urbain. De ce point de vue, il apparaît nécessaire de penser les couleurs et les saisons de la ville pour renforcer l'attractivité des centres-bourgs. Un travail sur les façades, les vitrines, le mobilier urbain ou les éléments végétaux est nécessaire pour rompre la monotonie chromatique de l'hiver. Autrement dit, il est important d'aller chercher dans le nuancier d'autres coloris.

On oublie parfois que notre expérience chromatique est fondamentalement dominée par la présence de la couleur du végétal. Il suffit de se transporter de l'autre côté de la Méditerranée pour mesurer combien la couleur verte fait partie de notre environnement pictural. Les paysages intérieurs proposent des vues sur les jardins qui permettent de retrouver cette expérience chromatique liée à la présence du végétal. Avant d'être un espace, le jardin est une mosaïque de couleurs.

* Recommandations

- **TRAVAILLER** la palette des couleurs urbaines à travers le choix des végétaux.
- **RAVALER** et coloriser les façades.
- **METTRE EN VALEUR** les jardins.

* Mots-clefs

Vous êtes ici

Fiches ERGONOMIE / *Conclusion*

Cette approche ergonomique cherche à saisir la centralité de manière transversale en traversant les lieux et les espaces. En effet, dans bien des cas, les contraintes ergonomiques proviennent d'un excès de segmentation de l'espace qui limite, entrave, freine, règlemente le franchissement des frontières qui délimitent, cloisonnent, hiérarchisent les espaces.

Cependant, au terme de cette analyse, il faut en revenir aux lieux. Dans ces fiches ergonomiques, nous avons peu évoqué le logement, c'est pourtant depuis le logement que l'habitant construit son rapport à l'habiter. C'est depuis le logement ou l'habitat qu'il construit son point de vue sur la centralité. Le logement et son garage sont très souvent pensés comme devant être une *boîte de vitesses*. Mais comment compenser l'absence de garage ou de stationnement sur voirie lorsque le logement n'offre pas ces ressources ? Le logement est un espace de circulation qui doit permettre et favoriser le déplacement des personnes et des choses. Comment penser ces circulations dans l'habitat ancien construit sur plusieurs niveaux ? Comment accompagner les propriétaires dans la rénovation de leur logement pour remodeler l'espace, favoriser les apports solaires, améliorer les performances thermiques…

Les actions conduites dans le cadre des OPAH ne suffisent pas à rassurer une maîtrise d'ouvrage qui se sent très démunie ou des accédants inquiets par le volume des travaux et les contraintes de la réglementation. De ce point de vue, un vrai travail d'accompagnement est nécessaire pour encourager l'acte d'achat en centre-bourg. L'absence ou la modestie des jardins nécessite d'investir davantage dans cette ville ludique qui offre des respirations. Enfin, les logements en centre-bourg doivent mieux travailler les paysages qu'ils offrent sur la ville et le grand paysage pour créer des perspectives et de la profondeur qui permettent d'échapper à un effet d'enfermement.

Faire le choix d'acheter une maison individuelle neuve, c'est ainsi acheter un espace ergonomiquement plus performant répondant mieux aux usages contemporains. Cette affirmation pose avec force la question de la déconstruction. Nombre de nos interlocuteurs ont insisté sur la nécessité de déconstruire certains bâtiment pour renouveller l'offre en centre-bourg, aérer les espaces, créer des perspectives, effacer les ruptures urbaines, modifier l'image et redessiner des chemins qui irriguent le centre. Dans les villes historiques où la contrainte réglementaire est plus forte, on voit clairement une double centralité se dessiner : un centre historique vecteur d'image et un centre ergonomique support d'usages.

Référentiel de centralité / *Introduction*

Ce chapitre réunit deux jeux de fiches.

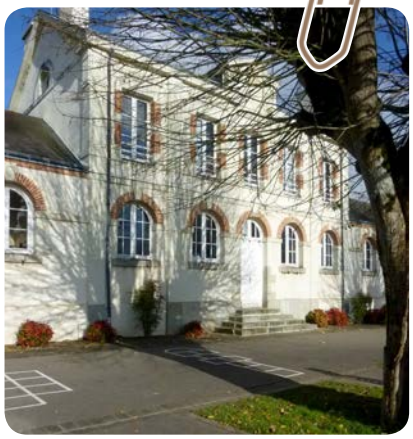
Le premier jeu analyse les éléments symboliques qui participent à la construction de la centralité. L'église, l'école, la mairie participent traditionnellement à la définition du centre. Mais aujourd'hui qu'en est-il ? Comment exprimer la centralité ? Un assemblage de signes et de symboles ne suffit pas à faire un message audible et à faire de l'audience.

Le second jeu de fiches explore cette dimension médiatique qui renvoie au marketing territorial. Rappel : la dimension médiatique fait référence au message et à l'image du centre bourg

* **1 / Les symboles de la centralité** **53**
  * L'église_ 54
  * L'école_ 55
  * La mairie_ 56
  * La bibliothèque & la maison des associations_ 57
  * Les commerces_ 58
  * Centralité & ruralité_ 59
* **2 / Construire un récit...** **61**
  * Mellé_ 62
  * Josselin & Pont-Croix_ 63
  * La Chapelle-Bouëxic_ 64
* **Conclusion** **65**

Vous êtes ici

1 / Les symboles de la centralité



Mellé - Pont Corix - La Chapelle Bouexic - Colpo - Plouaret © MANA CERUR

* L'église_ 54
* L'école_ 55
* La mairie_ 56
* La bibliothèque & la maison des associations_ 57
* Les commerces_ 58
* Centralité & ruralité_ 59

L'église

Elle assure une fonction repère : rechercher le centre bourg, c'est se laisser guider naturellement vers la flèche, le clocher de l'église qui se détache de manière singulière dans le paysage des formes urbaines construites, monumentalité qui surprend parfois au regard de la taille de la commune et qui témoigne de l'importance symbolique qu'elle a pu prendre par le passé.

L'église pointe le centre, s'inscrivant en effet traditionnellement dans un périmètre resserré au sein d'un triptyque église - mairie - école.

L'église participe pleinement à la texture sonore d'un centre bourg et contribue à en faire un environnement familier (régularité sonore des temps ordinaires, sons singuliers des grands événements ; rythme des journées et des semaines…). Une carte postale sonore qui ne convient d'ailleurs pas à tous, des aménagements devant parfois être trouvés (intensité, rythmes, heures matinales le dimanche…) pour être compatibles avec le rythme de vie des riverains.

Comme l'école, l'église marque en outre sa place au cœur de la cité en tant que profondément attachée à la commune comme territoire de référence. Les expressions telles qu' « *esprit de clocher* » ou « *querelles de clocher* » soulignent d'ailleurs la force de l'entité communale comme espace identitaire.
Toutefois là encore, pour faire face à la diminution du nombre de prêtres et de fidèles, une réorganisation des offices s'opère à l'échelle des territoires des doyennés élargissant le cercle des communautés pratiquantes. Ainsi, certaines églises restent-elles portes closes le dimanche et n'occasionnent plus l'ensemble des rituels liés à la fin de l'office. Elles continuent cependant, le plus souvent, à accueillir de grands événements de la vie sociale comme les enterrements qui actualisent la présence de la communauté locale et paroissiale rassemblée autour du parvis.

Dès lors, si leur fonction réelle de centralité s'amenuise, leur fonction symbolique demeure. Peut-on imaginer mobiliser ce potentiel pour renouveler les référentiels de centralité à travers de nouveaux usages ? Ainsi voit-on plusieurs pistes déjà explorées : la valorisation patrimoniale des bâtiments et leur inscription dans des itinéraires touristiques, la mise en valeur et en scène des lieux par des aménagements d'espaces publics, l'animation des lieux par des programmations musicales - de manière plus marginale, et cela concerne plutôt des chapelles en écart des centres-bourgs, la transformation d'usage des lieux : office de tourisme, maison d'habitation… Au-delà, les modalités d'exploitation sont liées à la qualité consacrée/déconsacrée du lieu, mais doivent en tout état de cause tenir compte de l'acceptabilité sociale à laquelle elles peuvent se heurter. Si celle-ci est difficile à mesurer en l'état, on peut présumer que l'élaboration de projets autour de nouveaux usages ne sauraient se faire sans susciter du débat, du conflit ou de la controverse, ce qui en soit n'est pas nécessairement rédhibitoire, puisque potentiellement porteur de dynamique sociale.

Eglise paroissiale Saint-Martin / Mellé

Notre Dame de Roscudon / Pont-Croix

© MANA CERUR

L'école

Il n'y a pas de commune sans son école et la disparition d'une école est toujours vécue comme la mort de la commune.

Historiquement attachée à l'institution communale avec sa cohorte d'images associées, elle est aussi le théâtre de conflits structurants des identités locales, attachés aux deux figures locales du maire et du curé…

Si, à partir des années 70, les nouvelles écoles, par leur architecture et leur localisation, ont progressivement fait évoluer la place qu'elles occupaient de petite monumentalité attachée au cœur de bourg, elles restent bien des marqueurs de centralité. D'un point de vue sociologique, elles signalent et témoignent de la place des familles dans la commune. Elles constituent pour celles-ci le support d'une identité commune du fait d'une condition partagée de parent. Ainsi, même en étant « d'ailleurs », l'intégration dans la commune se fait par l'école, support de rencontre et d'échange…

En outre, l'école confère une intensité au centre bourg, en tant qu'elle l'inscrit dans un rythme : convergence des flux aux heures de début et de fin des classes, rythmes perceptibles de la vie de l'établissement par les sonorités caractéristiques de la cour d'école aux heures de récréation…

Pourtant, si l'école reste dans l'imaginaire attachée à son territoire de référence historique, la commune, la réalité est bien celle d'une rationalisation des moyens qui engage les autorités (Education nationale et Diocèse) à fermer des écoles ou à procéder à des regroupements pédagogiques intercommunaux. Ainsi, les RPI Regroupement pédagogique intercommunal) ont déjà amorcé ce processus de dissociation sans être rattachés à de nouvelles échelles de gouvernance instituées (se jouant ainsi des limites cantonales ou intercommunales).

Si la tendance qui se dessine est bien d'envisager la scolarisation des enfants sur une échelle de territoire plus large que celle de la commune, l'enjeu est bien de recréer malgré tout de la centralité après le départ d'une école. L'une des pistes pourrait être de créer au sein de chaque commune un « vrai » lieu d'accueil où les parents viennent déposer et rechercher leurs enfants, où les enfants puissent bénéficier des mêmes conditions d'accueil périscolaire qu'au sein des écoles, où le car scolaire puisse s'arrêter dans de bonnes conditions. Il s'agirait alors de bien marquer la place et l'importance accordées à ce lieu central, de l'installer visuellement et de le mettre en scène. Au-delà et en complémentarité, signifier l'importance et la place accordée à l'enfant et à l'accueil des familles pourrait s'accompagner de l'implantation d'aires de jeu en cœur de bourg, l'enfant demeurant en effet l'impensé de l'aménagement.

L'institution scolaire est parfois renforcée par la présence d'un collège qui constitue un marqueur fort de centralité. Mais la puissance de ce marqueur tend parfois à le penser comme une entité extra-territoriale ceinturée dans ses murs créant physiquement et visuellement une coupure urbaine offrant ainsi une image morcellée du centre (Plounéour-Ménez).

© MANA CERUR

Colpo / La Chapelle-Bouëxic / Plouaret

La **mairie**

La mairie, comme l'école ou l'église, fait partie de l'imaginaire de la centralité. Elle en constitue un marqueur. Par sa symbolique, elle incarne l'ordre républicain et le pouvoir municipal.

Elle affirme parfois cette dimension médiatique en affirmant sa monumentalité ou en se nommant hôtel de ville. Plus rare, plus discret, moins central, le siège de la communauté de communes n'a pas la même force symbolique. Mais à l'heure de l'affirmation des intercommunalités et de la mutation des territoires vécus comment la mairie peut elle encore signifier, par sa seule présence, la centralité ?

Ces changements d'échelle questionnent là encore la notion de centre. Pour répondre à cette question, peut être faut-il interroger la notion de pouvoir, dont elle est l'expression, et glisser de la dimension médiatique à la dimension sociologique. En effet, la mairie s'ouvre le plus souvent sur une place signifiant sa vocation à rassembler (dimension sociologique). L'analyse des entretiens réalisés auprès des habitants a permis de mettre en évidence un point fondamental : l'attrait des communes visitées repose aussi sur la capacité qu'elles offrent à participer à la vie de la cité. En d'autres termes, ces habitants ne se définissent pas comme des *administrés* mais comme des *acteurs* prêts à s'engager pour contribuer socialement et coproduire la chose publique d'une commune. Le poids démographique de la commune est ici bien évidemment déterminant.

Dés lors, la mairie n'est plus le lieu du pouvoir républicain ou le lieu de l'administration territoriale, mais le lieu qui offre la possibilité de participer. La mairie retrouve sa vocation de forum : elle est un lieu d'information et de débat politique. Elle est le lieu de fabrication de la Polis. La mairie se voit parfois voler ce rôle par des équipements excentrés (un centre culturel par exemple) plus ergonomiques et mieux dotés en salles. Parce que moins ergonomique, le centre se vide de sa capacité à incarner le politique et à rassembler. Il est important de réintroduire cette dimension socio-politique pour affirmer la centralité. Cette affirmation doit trouver des traductions en terme médiatique. La mairie est le lieu où les citoyens sont informés sur le monde et sur les choses de la commune. La mairie est le lieu où on discute, on échange, on débat, on s'engage, on agit pour faire localement de la communauté. Cette fabrique du politique doit être visible.

Ainsi, ce n'est plus par la mise en scène d'un ordre républicain supérieur que la mairie s'affirme comme marqueur de la centralité mais par l'affichage plus prosaïque des traces du politique en train de se faire (information, participation, concertation, forum, café citoyen, theâtre forum…).

La Chapelle-Bouëxic

© MANA CERUR

La **bibliothèque** & la **maison des associations**

Les équipements culturels comme les bibliothèques entrent plus tardivement dans l'imagerie des éléments de centralité des communes rurales (et toutes les communes n'ont en pas).

Elles s'inscrivent dans des dynamiques et des logiques de fonctionnement variables : initiées par les municipalités ou des habitants, portées par le bénévolat ou gérées par des bibliothécaires, soutenues par les communes ou les intercommunalités…

Au-delà du service rendu – prêt d'ouvrages -, elles remplissent de véritables fonctions de socialité par les rencontres qu'elles occasionnent. Plusieurs facteurs favorisent toutefois des processus dynamiques : la localisation et la visibilité de l'équipement, ses qualités ergonomiques (qualité d'accueil, accessibilité, luminosité, disposition des rayonnages), la disponibilité (amplitude et choix des créneaux d'ouverture), les liens créés avec les écoles et les animations organisées (lectures de contes, expositions..), la qualité des professionnels ou le soutien des collectivités aux bénévoles…

Dans ces conditions, elles peuvent constituer un véritable marqueur de centralité et un facteur d'attractivité pour les nouveaux ménages. Leur conception doit s'envisager à l'échelle intercommunale dans une logique de réseau permettant la mutualisation des ressources (fonds documentaire, ressources humaines etc…), l'enjeu à l'échelle communale étant de créer un signal qui témoigne de l'existence d'un lieu ressource culturel et de saisir l'opportunité de mobiliser des locaux vacants en cœur de bourg (exemple des rez-de-chaussée laissés vacants par des commerces). Si l'installation matérielle dans un lieu physique n'est pas envisageable à l'échelle de chacune des petites communes d'un territoire, le service peut s'organiser dans la mobilité, l'espace public doit alors signaler clairement sa fonction d'accueil.

La création de maisons des associations prolonge et renouvelle les modes de soutien au monde associatif qui ne se reconnaît pas nécessairement dans l'opposition « des patros » et des « amicales laïques » - avec leurs publics et leurs lieux d'activités respectifs. Les enquêtes réalisées auprès des communes ont bien montré l'importance de l'accompagnement et du soutien des communes (et en particulier des élus et du maire) aux dynamiques associatives et citoyennes. Or, là encore, la symbolique des lieux est tout à fait déterminante. Installer les associations en leur donnant « pignon sur rue », c'est à la fois témoigner d'une vitalité sociale de la commune, reconnaitre la place et l'intérêt accordés aux initiatives des habitants et créer des supports de fréquentation du centre bourg.
Il s'agit bien entendu d'organiser le cadre et d'en définir les modalités de fonctionnement pour en assurer les conditions de pérennité (mutualisation des locaux, mode de gestion, horaires d'accueil du public…)

Ces deux exemples illustrent des perspectives de renouvellement des marqueurs de centralité qui tiennent compte du caractère fragile ou obsolescent des marqueurs « traditionnels » du fait de l'évolution des modes de vie et des échelles de territoires vécus (on pense notamment à la difficulté de maintenir des commerces en centre bourg, à la baisse de la pratique religieuse…). Comment redonner envie aux habitants, notamment aux nouveaux arrivés de fréquenter le centre bourg ? Les lieux culturels ou socio-culturels peuvent-ils devenir de nouvelles vitrines de centralité, témoins d'une prise en compte d'aspirations contemporaines ?

© MANA CERUR

Maison des associations / Colpo

Les **commerces**

Ils tiennent une place prépondérante sur l'image de l'attractivité d'une commune, et a fortiori de son centre-bourg où ils sont généralement implantés.

Les commerces induisent une fréquentation de populations diversifiées, du passage quotidien et contribuent au caractère animé et vivant d'un centre-bourg. Parmi les propos recueillis, l'animation d'un centre-bourg est intrinsèquement liée à la présence de commerces « *le commerce, c'est ce qui fait vivre la commune* » « *une commune sans commerce c'est un lotissement !* ».

La présence d'un marché constitue également un marqueur fort de centralité. La « place du marché » joue dans ce sens, soit, le rôle de témoin historique d'une activité marchande florissante mais aujourd'hui perdue, soit, si la (re)formation d'un marché sur l'espace public s'inscrit sur une période plus récente, il réfère à un retour d'une activité marchande plus locale et renvoie à un cadre de vie rural par opposition au cadre urbain et notamment à l'essor de la grande distribution.

Le commerce (et sa présence sur l'espace public) constitue sur ce point un élément majeur de centralité : il incarne le lieu de convergence de l'activité du centre-bourg, tant dans sa dimension économique (dans sa fonction nourricière en lien avec la monde agricole) que sociale (dans sa fonction de lieu de rencontre, d'espace de convivialité).

Ce rôle attribué aux commerces est d'autant plus déterminant dans les communes ne disposant plus que d'un seul commerce (le bar, le multiservices, ou la boulangerie représentant souvent le *dernier* commerce), où sa fermeture est vécue comme un « danger » pour la commune qui perd en dynamisme. Dans ce cas, l'appui de la commune (qu'il s'agisse d'un investissement « sur la pierre » ou en soutien au fonctionnement, type achat de produits pour les paniers repas du CCAS, le pot de bienvenue des nouveaux arrivants…) et l'implication des habitants (fréquentation, vie associative..) sont également essentiels pour assurer son maintien.

Les communes bénéficiant d'une offre plus importante et diversifiée de commerces ne sont pas moins fragilisées par la concurrence de la grande distribution et ses amplitudes horaires, mais peuvent néanmoins offrir une certaine « autarcie » commerciale pour ses habitants, qui peuvent « tout trouver sur place», dans un cadre d'hyper proximité. Dans ce cas, une notion de seuil peut être observée selon le type de commerce présent sur la commune pour mesurer le « degré d'autonomie commerciale » des habitants vis-à-vis de la fréquentation du centre-bourg : du commerce alimentaire au magasin de chaussures, en passant par la présence d'une banque ou d'un guichet de retrait…

La disparition du commerce ou la mise à l'écart du centre-bourg lors du développement résidentiel d'une commune interroge la notion de centralité en-dehors de la fonction commerciale à laquelle il est principalement rattaché et pose la question d'une possible centralité sans commerces. Habitants et professionnels, à l'unanimité, répondent négativement à cette idée. Pour autant, on pourrait imaginer de nouvelles fonctions à une centralité en dehors du commerce, en s'appuyant sur de nouvelles activités (associatives, culturelles, artisanales..), et des exemples de changement d'usage d'anciens commerces en locaux associatifs existent déjà. Ainsi, en complémentarité d'une action communale pour favoriser l'implantation de commerces (aide à la négociation avec les propriétaires, mobilisation des subventions existantes au maintien du commerce..), des locaux commerciaux aujourd'hui vacants pourraient avoir d'autres finalités et accueillir des activités culturelles ou associatives en appui de la dynamique locale.

Enfin, de la même manière que pour l'école, le départ des commerces ne doit pas pour autant signifier sa disparition totale en tant que marqueur de centralité. Il s'agit en effet de continuer à marquer la place et l'importance que revêt l'activité marchande dans l'animation de la centralité, en lui offrant un espace où sa mise en scène reste possible. Si la tendance n'est pas à l'installation sédentaire d'un commerce sur la commune, du fait de la fragilité économique que cela induit, le commerce peut en effet retrouver un caractère ambulatoire qu'il s'agit de conforter pour retrouver le lieu de convergence de l'activité du centre-bourg. On pense notamment au camion de pizza ou de galette qui s'installe sur le parking du supermarché ou à l'entrée de la commune, faute de mieux. Signifier l'importance du commerce dans sa fonction de centralité en marquant sa présence et en l'installant visuellement sur l'espace public, avec un aménagement particulier, peut permettre d'apporter de nouvelles alternatives à la dimension commerciale de la centralité.

Place de l'église / Plouaret

© MANA CERUR

Centralité & ruralité

La représentation de la centralité renvoie à des formes particulières de tissus urbains et de leurs composantes : organisation viaire, trame parcellaire et formes bâties.

Ces agencements présentent de réelles qualités en termes de densité et de compacité, - potentiellement supports d'intensité -, d'unité et de cohérence.

Mais la vacance parfois structurelle de l'habitat des centres-bourgs montre aussi le décalage qui a pu progressivement s'installer entre ces organisations spatiales et les modes contemporains d'habiter (un logement inscrit dans son environnement spatial et social et qui intègre de nouvelles pratiques de l'espace et du territoire).

L'enjeu est bien de réinventer de la centralité à partir de cette tension – appui sur les qualités patrimoniales et urbaines d'un tissu ancien et intégration d'attentes renouvelées- afin de lui redonner de réelles qualités d'usage et ainsi une nouvelle attractivité. Les enjeux du renouvellement urbain s'inscrivent bien dans cette perspective. Ainsi par exemple, l'introduction de maisons de ville sur une trame parcellaire en lanière pour répondre aux attentes d'habitat individuel, des extensions sur de l'habitat ancien obsolescent pour lui redonner des qualités d'habitabilité en constituent des pistes.

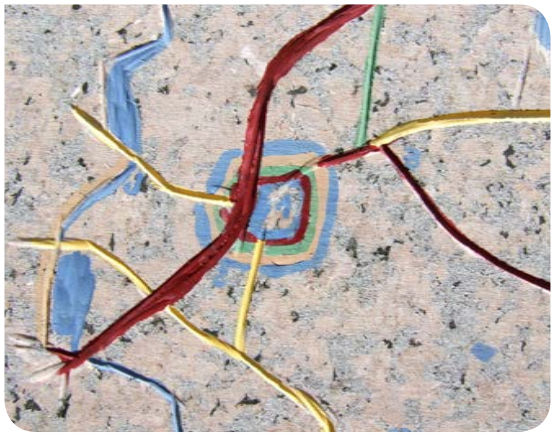
La centralité des bourgs se caractérise en second lieu par le rapport particulier qu'elle entretient avec son environnement rural. Si la composante agricole tend à s'écarter du cœur de bourg, un certain nombre d'anciennes fermes témoignent de la place qu'elle a pu y occuper. Certains centres-bourgs se sont coupés de cet environnement rural, aujourd'hui à peine perceptible. Ainsi, le renouvellement urbain en centre-bourg doit traiter de cette dialectique entre « ville et campagne » en inscrivant pleinement le cadre bâti dans un environnement et sur un paysage rural. Il doit ouvrir des points de vue et des perspectives sur ces paysages et ménager des espaces de transition avec des jardins (paysages et pratiques rurales entrant aux frontières ou au cœur de la ville habitée). Il doit aussi aménager des parcours qui tricotent ce lien avec le monde rural et permettent de l'éprouver physiquement.

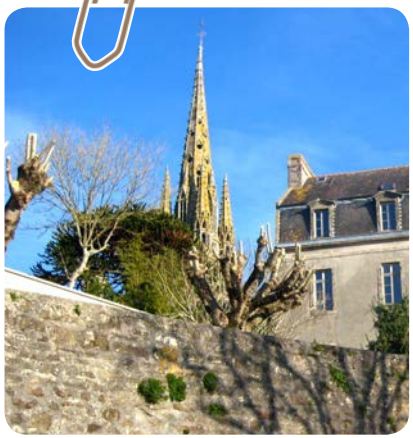
L'enjeu est bien de renouveler le vocabulaire des centralités, sans plaquer les schémas de référence propres à l'urbain, sans enfermer non plus les centres-bourgs dans des imageries surannées les condamnant à l'immobilisme. Il s'agit bien d'inventer la dialectique du « renouvellement » propre aux centralités rurales (elles-mêmes plurielles). Les habitants, dans leur diversité, constituent de ce point de vue une ressource incontournable pour exprimer les tensions et contradictions propres aux processus de mutation - entre conservatisme et rénovation, entre nostalgie du passé et rêve de modernité -, et participer pleinement d'un projet partagé.

© MANA CERUR

Josselin

2 / Construire un récit ...





Pont Croix - Josselin - Mellé © MANA CERUR

... pour marquer une singularité : 62
* Mellé_

... pour renouveler l'image : 63
* Josselin & Pont-Croix_

... pour accompagner la mutation : 64
* La Chapelle-Bouëxic_

MELLÉ

Mellé a fait le choix original de construire son récit autour du développement durable. Un choix revendiqué, affiché dès l'entrée de bourg « *Mellé, Village durable* ».

L'affichage est d'ailleurs une modalité privilégiée par la commune pour mettre en scène son histoire, les lieux et les gens qui en font la singularité et la richesse (toponymie des lieux, jardiniers de la commune, paysages de la ruralité, labels marques de reconnaissance de la commune au-delà de ses frontières..).

Ce récit se construit par ailleurs par un traitement spécifique – emblématique - du végétal qui embellit (ordre de la contemplation esthétique) et met en scène le bâti, qui participe à forger l'identité de la commune et à renforcer sa distinction par rapport aux petites communes rurales, qui constitue un acte politique chargé de valeurs.

Enfin, cette image s'installe par les aménagements qui créent une dialectique entre « ville et campagne ». Ainsi, le cadre bâti s'inscrit dans un environnement rural avec : des points de vue et de perspective ouverts sur ces paysages, des espaces de transitions où jardins entrent aux frontières ou au cœur de la ville habitée, et un cœur de bourg qui signale plus clairement son « urbanité » avec des végétaux plantés et entretenus qui mettent en scène et valorisent la minéralité. Cette articulation ville/campagne est en outre appareillée par un parcours pédestre qui tricote ce lien et permet de l'éprouver physiquement.

Au-delà, on peut relever une vraie cohérence entre image affichée et actions mises en œuvre, qui impliquent l'engagement des habitants. Ainsi par exemple, des campagnes d'élagage et d'entretien du bocage sont organisées qui constituent des supports pour sceller un partage identitaire et sont génératrices d'une *identité /citoyenneté* Melléenne. De même, un certain nombre d'animations, d'ateliers créatifs sont construits avec la participation des habitants; ils donnent lieu à des réalisations visibles qui mettent en scène l'espace public. La Cité des hommes à l'ouvrage donne à voir collectivement ses expressions créatrices ou ses contributions utiles qui valorisent et embellissent le cadre physique.

Cette capacité à construire une image, à raconter une histoire ou à produire un récit est suffisamment rare pour être signalé. Il semble aujourd'hui nécessaire de designer la ville pour la rendre désirable et accueillante. Le principe du marketing territorial ne semble plus ainsi réservé aux grandes agglomérations. Construire une image c'est aussi renouveller les modalités de construction du lien car l'image, en offrant un miroir, construit aussi l'identité du lieu.

© MANA CERUR

Mellé

JOSSELIN / PONT-CROIX

Certaines communes (Josselin et Pont Croix) bénéficient d'une image cohérente et maîtrisée qui participe à leur rayonnement. Pour construire cette image, elles s'appuient sur un patrimoine historique soigneusement préservé. Cette image constitue un facteur d'attractivité et un atout pour ces communes.

On peut pourtant s'interroger sur la définition de la cible et sur l'actualité du message. Ces communes émettent d'abord un message en direction de l'extérieur. En d'autres termes, elles s'adressent en premier lieu aux visiteurs ou aux touristes à qui elles proposent la mise en scène d'un passé, à qui elles racontent une histoire, une grande histoire, un recit construit autour de l'évocation de grands personnages dont l'histoire se confond avec celle de la cité.

Cette démarche pose un ensemble de difficultés. Elle oublie, d'une part, que les habitants sont potentiellement des touristes de l'intérieur qui peuvent chercher une forme de depaysement au sein même de leur commune. Ces touristes de l'intérieur ne peuvent se satisfaire d'un récit toujours identique qui a été écrit pour d'autres. Elle tend, d'autre part, à construire un décor ou un décorum, dont le visiteur est simple spectateur. Cette histoire mise en scène n'est pas la sienne mais celle des grandes institutions ou des grands personnages qui ont fait l'histoire.

Pour assurer la cohérence de son message, ce travail de mise en scène tend à homogénéïser le passé. Ainsi, Josselin et Pont Croix ne seraient que médiévales. L'histoire se serait ainsi arrêtée pour dessiner une image simple et lisible de la *petite cité de caractère*. Cette lecture sélective du passé tend à abandonner des pans de la ville qui s'inscrivent mal dans la mise en récit. Ainsi, *la promenade*, à Josselin, parce que n'appartenant pas à ce passé, semble difficile à mettre en valeur.

Ce passé constitue un véritable atout pour ces communes, mais elles ne doivent pas s'enfermer dans une image stéréotypée d'elles-mêmes. La présence de ce riche patrimoine ne les exonère pas d'une réflexion sur leur image et sur le message quelles veulent diffuser.

Ce travail est d'autant plus nécessaire que cette image "carte postale" s'étiole car elle emprunte ces codes et ces références à une sémantique aujourd'hui datée.

Pont Croix © MANA CERUR

Josselin © MANA CERUR

LA CHAPELLE-BOUËXIC

L'accélération récente de la transformation de la commune par la réalisation d'importants programmes d'habitat et donc d'accueil de nouveaux habitants, vient interroger l'identité et à travers elle l'image de la commune.

De petite commune inscrite dans un territoire rural de proximité, la Chapelle Bouëxic s'inscrit aujourd'hui dans un processus de périurbanisation - 3ème couronne rennaise - et donc de mutation urbaine et sociale rapide. Les jeunes ménages qui viennent s'installer sur la commune renouvellent les attentes en termes d'équipements et de services par rapport aux « anciens » ainsi que les pratiques de fréquentation du centre bourg.

La commune s'interroge aujourd'hui sur la stratégie de communication qu'elle doit engager Faut-il construire un nouveau récit et quel récit construire ? Faut-il concevoir un message qui renforce l'attractivité de la commune auprès de potentiels nouveaux résidents ? Ces interrogations en termes de positionnement posent des enjeux très concrets en termes financiers. Ainsi, renforcer l'attractivité de la commune pour atteindre un seuil de 1500 habitants permettrait de bénéficier d'une dotation de l'Etat majorée.

Cette image se construirait principalement sur une offre de services et d'équipements dans un environnement de qualité et serait principalement destinée aux jeunes familles urbaines – ménages qui aujourd'hui déjà s'installent à la Chapelle.
Il s'agirait ainsi de montrer à ces jeunes ménages que leur choix résidentiel n'est pas seulement un choix contraint et par défaut *(*éloignement de Rennes en lien avec le coût du foncier*),* leur nouvelle commune disposant de véritables ressources en termes d'équipements, de services et de loisirs.

Parallèlement à cette réflexion, la mairie engage un projet d'aménagement urbain du centre bourg à même là aussi de construire un récit, et de traduire ainsi physiquement la vocation renouvelée de cette commune rurale en y installant de nouveaux usages de l'espace public… L'aménagement de la rue de la mairie - rue principale du cœur de bourg -, doit permettre d'en améliorer l'habitabilité - lui donner ainsi une qualité d'ambiance -, l'efficacité - rendre les parcours plus aisés, praticables et confortables - mais aussi la lisibilité pour installer de manière plus évidente sa vocation de centralité.

Référentiel de centralité / *Conclusion*

Les communes de taille modeste n'échappent pas à la nécessité de produire un récit pour faire face à la concurrence de communes équivalentes. Produire un récit signifie proposer un décor (au sens cinématographique du terme) et écrire un scénario qui invite l'habitant à jouer, à interpréter, à inventer son propre rôle. Ce récit doit être lisible dans l'espace. Ce travail d'écriture n'est pas un simple exercice de mise en scène. La cohérence du récit suppose un important travail de réflexion politique. En effet, il faut à la fois s'interroger sur l'identité de la commune et sur son devenir pour ensuite designer l'espace qui, à travers l'aménagement de la commune, le choix du mobilier urbain et des végétaux, la mise en valeur des façades et des espaces publics… porteront le message.

Les communes qui ont la plus forte image n'en ont pas toujours la maîtrise. Elle semble, au contraire, parfois s'imposer à elle comme une réalité extérieure héritée du passé. Le récit qu'elles produisent semble parfois en décalage avec les aspirations de la population. Le recit n'est pas une simple image papier glacé, il doit au contraire inviter à l'action, il doit proposer des rôles à chacun, il est une promesse d'une vie différente, c'est en cela qu'il est un récit, un récit de vie à écrire soi-même sur la toile de fond urbaine. Une ville ergonomique, trés fonctionnelle, s'oppose parfois à une ville médiatique. La notion de design rappelle la nécessité de travailler conjointement l'ergonomie et l'image de la ville, la nécessité de penser ces dimensions en termes de systèmes : systèmes d'objets techniques et systèmes de signes qui proposent à l'habitant des scénarios qu'il pourra lire dans l'espace.

Fiches ATTRACTIVITÉ / *Introduction*

La matrice est une paire de lunettes qui permet de réaliser une *photographie* du centre-bourg à un instant T. L'analyse multi-critères permet de pointer les variables qui jouent sur la dynamique d'attractivité des centres-bourgs. L'analyse est complexe car elle prend la forme d'une équation à résoudre.

1 Pour saisir la dynamique d'attractivité des centralités, il convient de distinguer les "**attracteurs**" (A) qui attirent habitants ou commerçants vers les centres-bourgs et les "**fixateurs**" (F) qui invitent à pérenniser une présence et une inscription au coeur des bourgs. Ces attracteurs et ces fixateurs n'ont pas tous le même poids ou la même importance dans la dynamique.

2 Le **poids** de ces variables dépend de la situation géographique de la commune et de l'inscription dans un territoire plus vaste. Les qualités d'un centre-bourg ne peuvent être appréciées en soi ou isolément d'un réseau de centralités interconnectées. Comprendre la dynamique des centres-bourgs nécessite de resituer ces centralités dans des grappes urbaines, aux configurations variables, inscrite dans un territoire économique. En d'autres termes, des **variables externes** pèsent directement ou indirectement sur l'attractivité du centre-bourg (marché du travail…).

3 L'attractivité de ces centres ou le poids de ces variables ne peut être simplement apprécié de manière objective. L'appréciation de la qualité de ces centres-bourgs mobilise aussi **la subjectivité des habitants**. Si pour l'habitant, les dimensions ergonomiques et économiques de l'habitat jouent un rôle considérable dans le processus de décision qui le conduit à habiter en centre-bourg, l'habitant, comme nous le verrons, se conjugue au pluriel (voir portraits d'habitants). La sensibilité de l'habitant, l'importance accordée à chacune de ces variables dépendent d'une multitude de facteurs liés à l'âge, à la situation familiale, au niveau de ressources, à la situation professionnelle etc. Cependant, par-delà la diversité des sensibilités, on peut repérer des configurations favorables ou défavorables qui dépassent les jugements individuels.

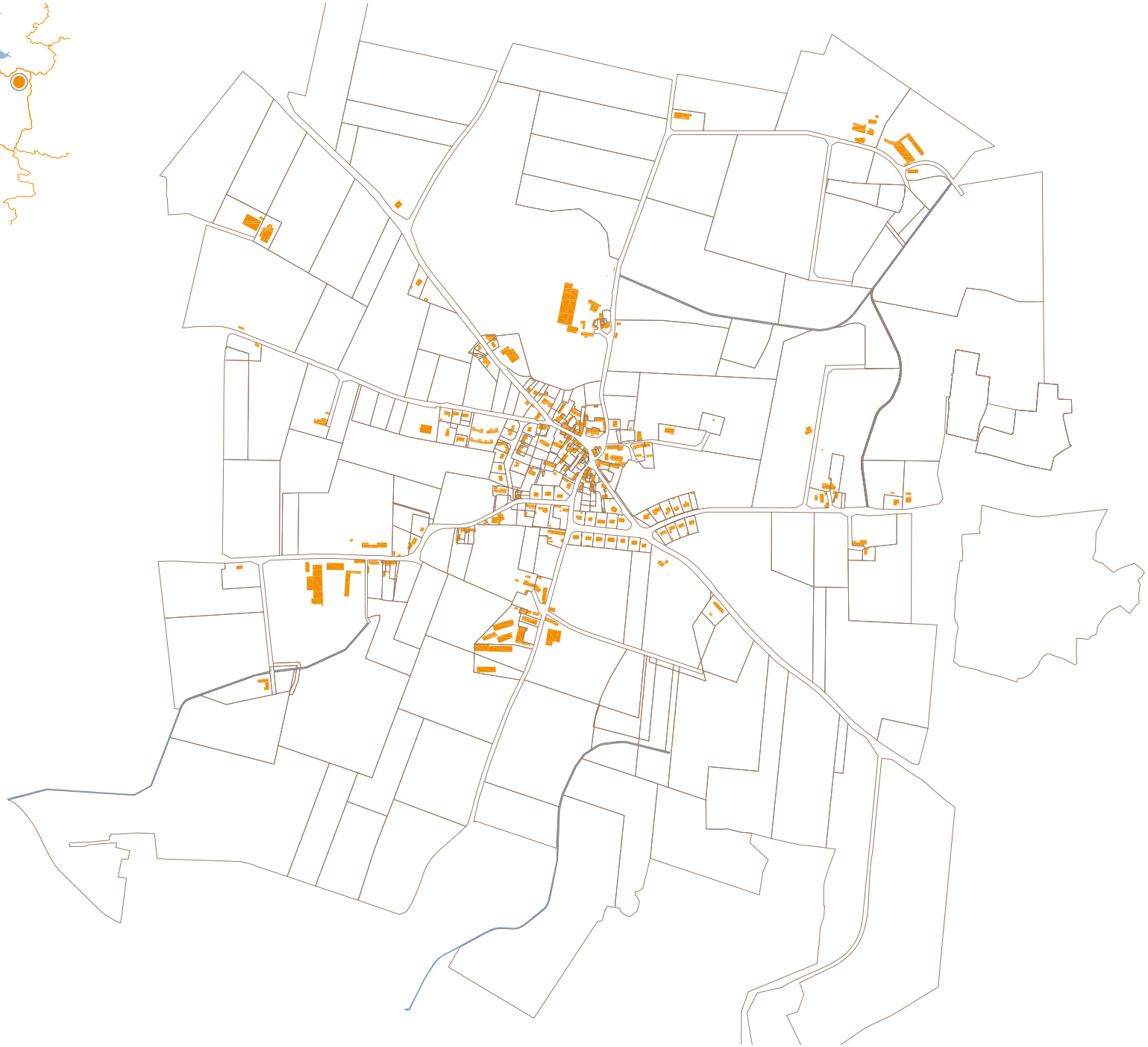
A travers la présentation synthétique des huit communes retenues dans le cadre de cette étude, l'enjeu est d'identifier ces configurations et d'en comprendre la logique. Les variables ne fonctionnent pas de manière indépendante. Au contraire, elles s'articulent de différentes manières pour dessiner des mosaïques attirantes ou repoussantes.

* 8 fiches ATTRACTIVITÉ

* Mellé_ 69
* Plessala_ 75
* Plouaret_ 81
* Plounéour-Ménez_ 87
* Pont-Croix_ 93
* Colpo_ 99
* Josselin_ 105
* La Chapelle-Bouëxic_ 111

* **Conclusion** **117**

Mellé / *Ille & Vilaine*



Arrondissement de **Fougères** •
Canton de **Louvigné-du-Désert** •
Louvigné Communauté •
681 habitants (2010) •

© MANA CERUR

Mellé / *Ille & Vilaine*

* Les moteurs de l'attractivité

* Une mise en scène de la centralité [dimension **médiatique**]

Du fait de l'inscription de la commune en dehors des grands axes de communication, le choix de Mellé s'inscrit soit dans une logique de proximité, à l'échelle du canton de Louvigné, soit dans une logique « a-territoriale » ou de très grand territoire (l'accessibilité pouvant être numérique, saisonnière, épisodique…). L'opportunité d'un logement économiquement accessible est nécessairement conditionnant, mais pas systématiquement premier (qualité des logements locatifs publics, prix de l'habitat ancien).

En effet, l'attractivité de la commune et du centre bourg se joue d'abord à travers son image et les premières perceptions qu'elle offre [**espace public** / dimension **médiatique**]. Ainsi, le traitement spécifique - emblématique - du végétal embellit, met en scène le bâti, participe à forger l'identité de la commune et à renforcer sa distinction par rapport aux petites communes rurales voisines. Le traitement du bâti offre une perception harmonieuse des façades en front de rue et renforce la lisibilité de quelques bâtiments d'exception restaurés. La centralité se donne ainsi à voir : un espace dégagé permet d'esquisser une place à proximité d'équipements symboles de centralité (église, commerces) et vers lequel convergent cheminements. Les aménagements ainsi réalisés créent par ailleurs une tension entre « ville et campagne » : le cadre bâti s'inscrit bien dans un environnement et sur un paysage rural avec des points de vue et des perspectives ouverts sur ces paysages et des jardins qui font entrer des pratiques rurales aux frontières ou au cœur de la ville habitée. Ainsi, malgré les densités du centre bourg, les impressions exprimées sont celles de ville aérée, claire, propre, entretenue…

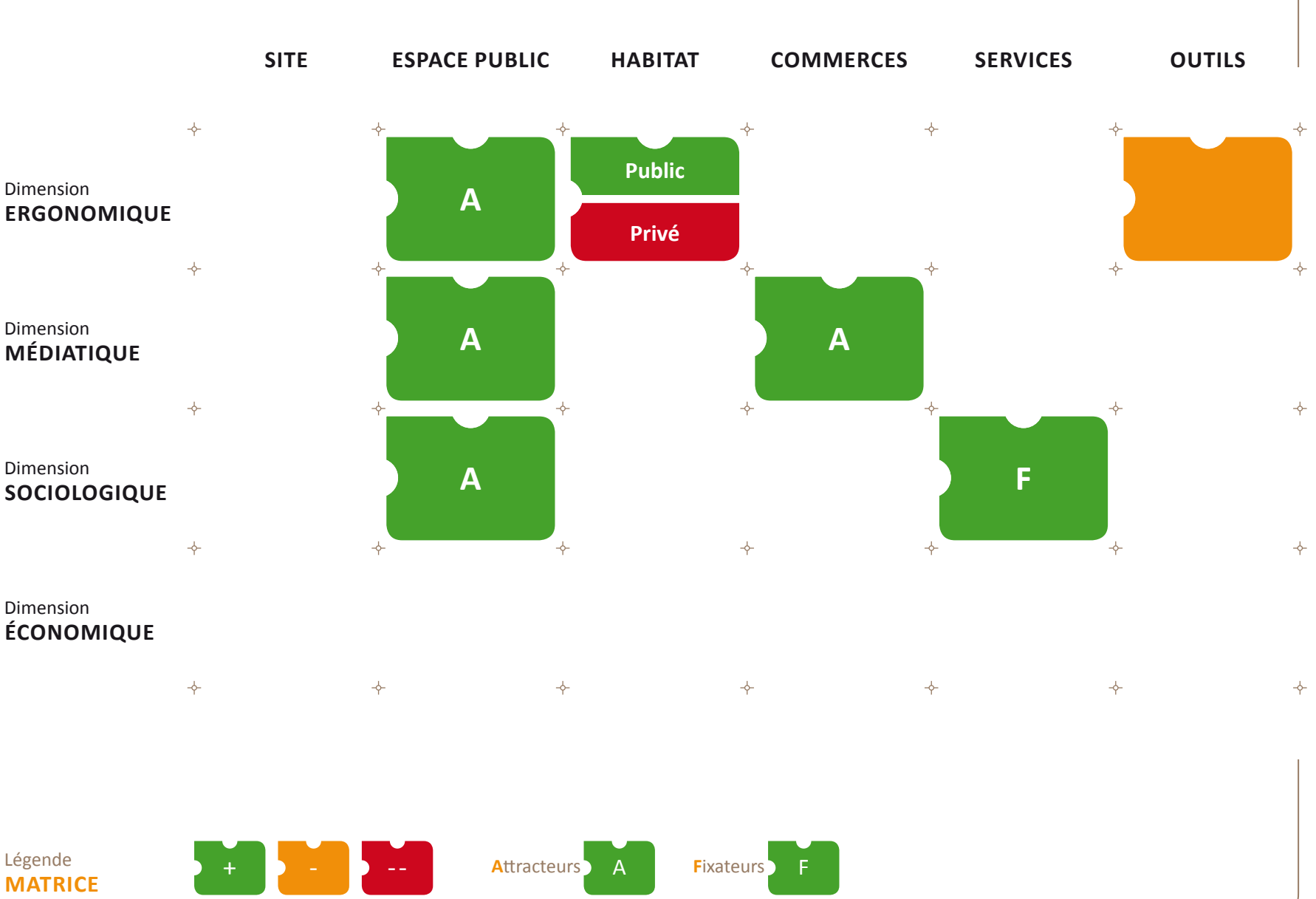
* Des signes tangibles de la société dans l'espace public [dimension **sociologique**]

La présence d'un multiservices à l'échelle d'une commune de moins de 1000 habitants est le signe d'une certaine vitalité [**commerces** / dimension **sociologique**]. C'est en outre la possibilité et d'être quelque part, ancré, et de ne pas être dans une nécessaire mobilité.

L'aire de jeux installée au cœur de bourg, mais à l'écart de l'axe circulé signale la place réservée à l'accueil de l'enfant dans l'espace public et des familles dans la commune. L'école constitue par ailleurs un réel atout en termes d'attractivité, même si elle s'inscrit dans un RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal).

Au-delà de ces services, des supports favorisent à la fois l'interconnaissance et la création de collectifs mais aussi la possibilité de contribuer à la vie de la commune : la Maison Pierre et Nature, le Comité des fêtes. La ville comme cadre spatial se fait elle-même soutien à la socialité (un enclos paroissial qui par sa configuration et ses aménagements participe à la mise en scène et à la magnificence des événements festifs, un arrêt de bus - parvis d'église » aménagé pour l'attente, la pose, l'arrêt, et donc potentiellement disponible pour la rencontre, des affiches « gens de Mellé », signes matériels de l'existence de la communauté Mélléenne…Tous ces supports créent potentiellement une convivialité et renforcent l'interconnaissance, tranchant avec l'anonymat pressenti dans d'autres communes rurales où il ne se passe rien. Ainsi, la possibilité de s'engager, de faire ensemble, l'énergie du maire et la possibilité d'être soutenu dans ses initiatives participent de l'attractivité de la commune.

Mellé / *Ille & Vilaine*



* Points faibles et enjeux

* La ville dans son territoire [outils]

La ville est à l'écart des axes routiers et aucune signalisation ne compense cette « mise à l'écart » : rien ne signale son existence, rien ne dit ce qui la distingue (label Agenda 21, manifestations…).

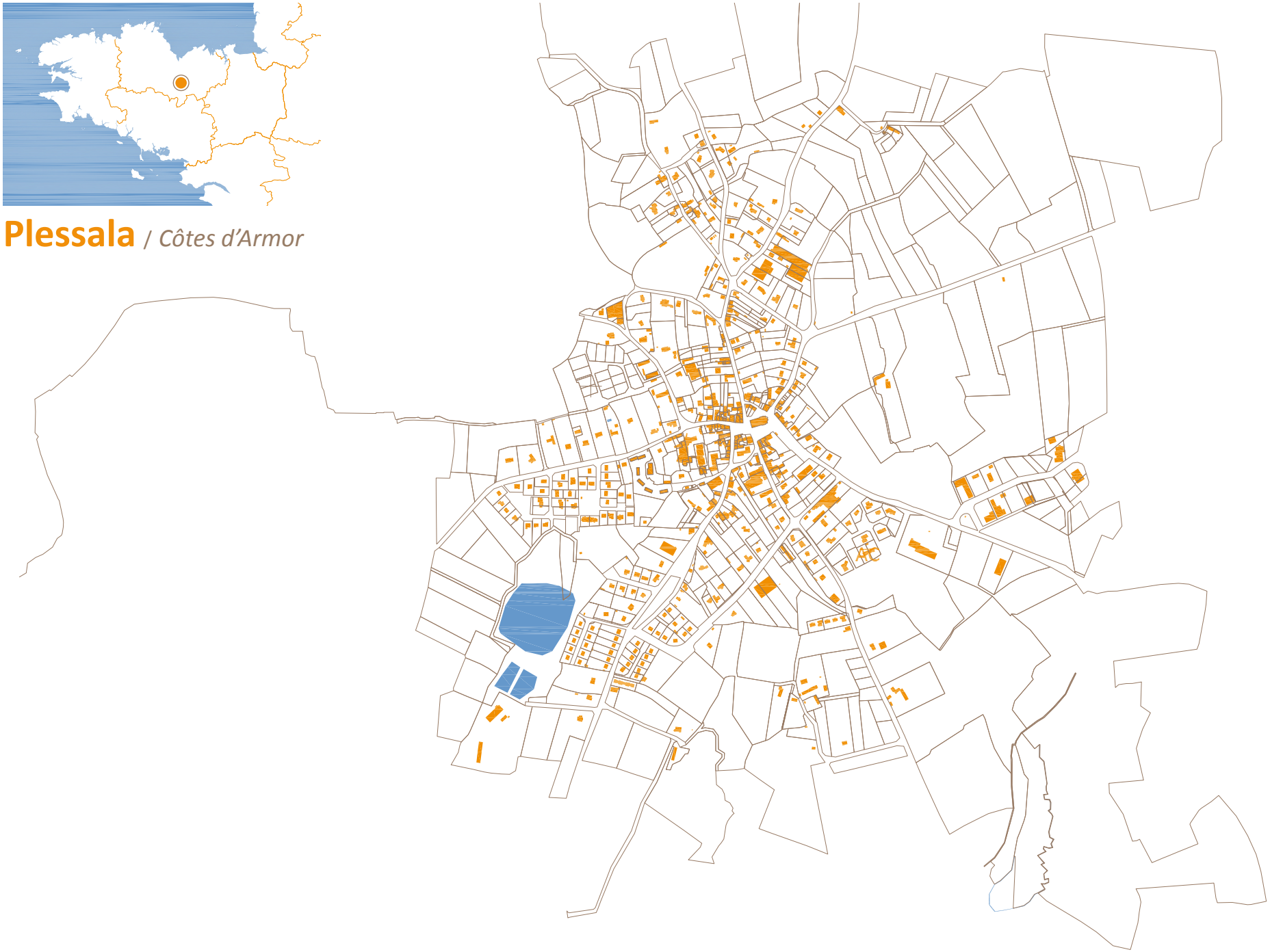
Si la ville est en outre accessible dans un territoire de proximité, les parcours liés aux enfants et aux adolescents (collège, lycée, activités de loisirs) constituent l'un des motifs qui peuvent conduire à envisager un départ de la commune [**Outil** / dimension **ergonomique**]. Une problématique qui renvoie à des enjeux de mobilité, mais plus globalement d'intégration dans un territoire intercommunal, l'enjeu étant que les services et aménités implantés à Louvigné rayonnent et bénéficient dans les mêmes conditions aux habitants des communes du canton. Cette question est fondamentale, car le choix résidentiel initial peut s'avérer fort coûteux du fait de l'éloignement de la commune, ce qui peut relativiser le faible coût à l'achat de l'habitat [**Services** / dimension **économique**].

* Qualités résidentielles de l'habitat existant [habitat]

La vacance sur le centre bourg vient contredire l'effet d'image positive de la commune et de vitalité supposée.

En outre, l'habitat du centre bourg laisse penser que le peuplement est « vieillissant », et que les jeunes familles sont peu présentes.
Le projet urbain élaboré dans le cadre de l'expérimentation ouvre de ce point de vue de nouvelles perspectives pour redonner des qualités d'habitabilité et donc d'attractivité à l'habitat.

Plessala / *Côtes d'Armor*



Arrondissement de **Saint-Brieuc** •
Canton de **Plouguenast** •
Communauté de communes du Mené •
1 936 habitants (2010) •

© MANA CERUR

Plessala / *Côtes d'Armor*

* Les moteurs de l'attractivité

* Une offre commerciale insulaire [dimension **économique**]

Pour saisir la dynamique du centre-bourg de Plessala, il est important de prendre en compte son histoire et sa géographie.
Le Mené est depuis plusieurs décennies un territoire de projets accueillant un important établissement industriel (Kermené : 2000 salariés). Plessala est inscrite dans un territoire relativement éloigné des grands axes de communication et des grands pôles urbains. Si cette absence de *boîte de vitesses* [**outils** / dimension **ergonomique** / **efficacité** / **disponibilité**] peut constituer une faiblesse elle est aussi un atout décisif.

Plessala dispose de deux puissants moteurs : un pôle commercial et artisanal dynamique animé par l'Union pour le développement économique de Plessala (UDEP) et un important pôle santé. L'UDEP qui compte une 50e d'adhérents, anime un site internet et édite un journal, constitue un puissant vecteur de vitalité de l'activité commerciale, de la commune et du centre bourg [**commerces** / dimension **économique**]. Le supermarché coccinelle joue le rôle de locomotive de cette activité commerciale située en centre-bourg. Quelques commerces sont distribués autour d'une place centrale de forme rectangulaire qui confère à l'ensemble une certaine unité. La présence de certains commerces, signes de modernité, participe à la construction de l'image positive du centre-bourg : esthéticienne et fleuriste [**commerces** / dimension **médiatique**].

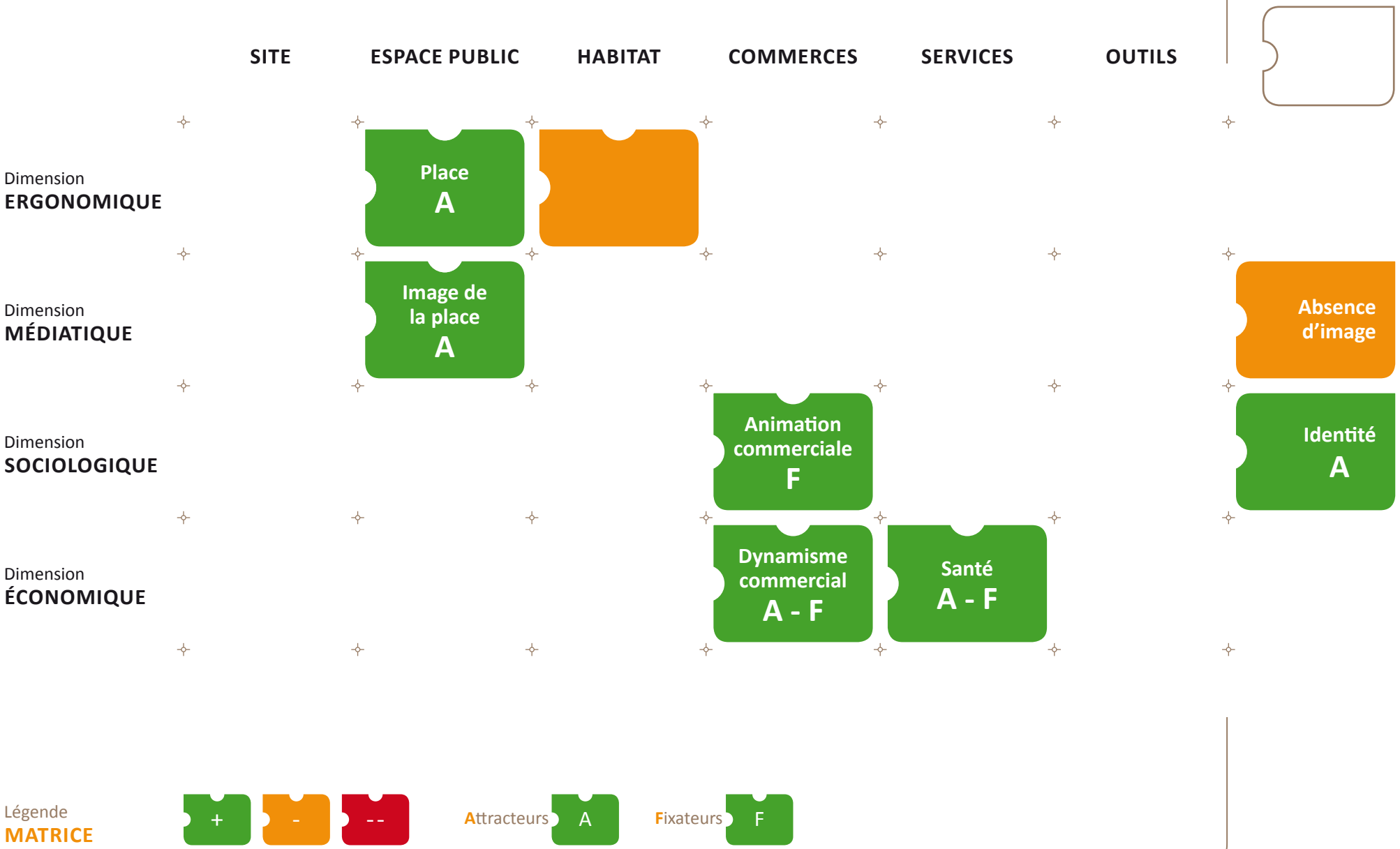
Si l'activité commerciale et artisanale semble pérenne, on note l'absence de quelques commerces qui permettraient de renforcer l'attractivité du centre-bourg (restaurant).

* Construire une trajectoire résidentielle à Plessala [dimension **ergonomique**]

A Plessala, il y a tout… Il y a notamment un important pôle santé (3 médecins, 7 infirmières, 1 pharmacie, 1 kinésithérapeute, 1 dentiste, 1 centre d'incendie et de secours) situé au cœur du bourg ou à proximité immédiate. La commune dispose par ailleurs d'un EHPAD (Etablissement d'Hebergement pour Personnes Agées Dépendantes) (70 résidents) et d'un village de retraite qui propose 20 logements, gérés par le bailleur social Cotes d'Armor Habitat. Les habitants du centre-bourg et les résidents du village retraite peuvent ainsi bénéficier de services de santé accessibles à pied. Ces services favorisent l'installation de personnes âgées originaires des hameaux ou des communes voisines et permettent de construire des parcours résidentiels. 6 appartements, disposant d'un ascenseur, ont été entièrement rénovés [**habitat** / dimension **ergonomique** / **habitabilité** / **efficacité** / **utilisabilité**] par la commune pour proposer aux personnes âgées une autre option de logement.

Pour renforcer la centralité, il convient cependant de penser les déplacements depuis le centre-bourg (mise en place de navettes avec rabattement sur le réseau Ty bus) vers des pôles de santé plus importants. La maison de santé qui verra le jour rompt malheureusement avec cette logique de l'hyperproximité qui constitue un véritable atout de Plessala. Si Plessala dispose d'un bon niveau d'équipements, ces équipements de loisirs ou à destination des scolaires sont dispersés sur la commune.

Plessala / *Côtes d'Armor*



* Points faibles et enjeux

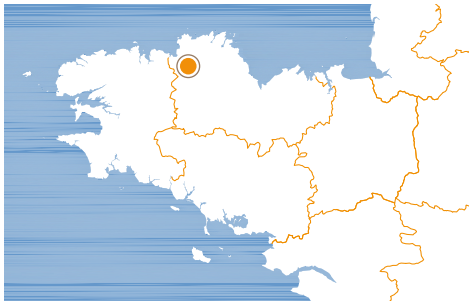
* La question de l'habitat [dimension **ergonomique**]

Le dynamisme de Plessala repose aussi sur la qualité de son centre-bourg qui a bénéficié de travaux d'embellissement et d'aménagement importants [**espace public** / dimension **médiatique**]. Bien que de taille très modeste, le cœur de centre-bourg, organisé autour de sa place centrale, est ergonomiquement facile d'accès (espace public / dimension ergonomique). L'urbanisation en doigts de gant le long des axes routiers interdit cependant les déplacements piétonniers transversaux. Le PLU signale la formation d'un « rideau urbain » qui bloque l'urbanisation et l'accès aux terrains situés à l'arrière des espaces urbanisées, une forte consommation d'espace et un manque de lisibilité de l'espace. L'urbanisation a eu tendance à déséquilibrer le bourg en l'étirant vers le nord de manière linéaire et vers le sud sous la forme de quartiers.

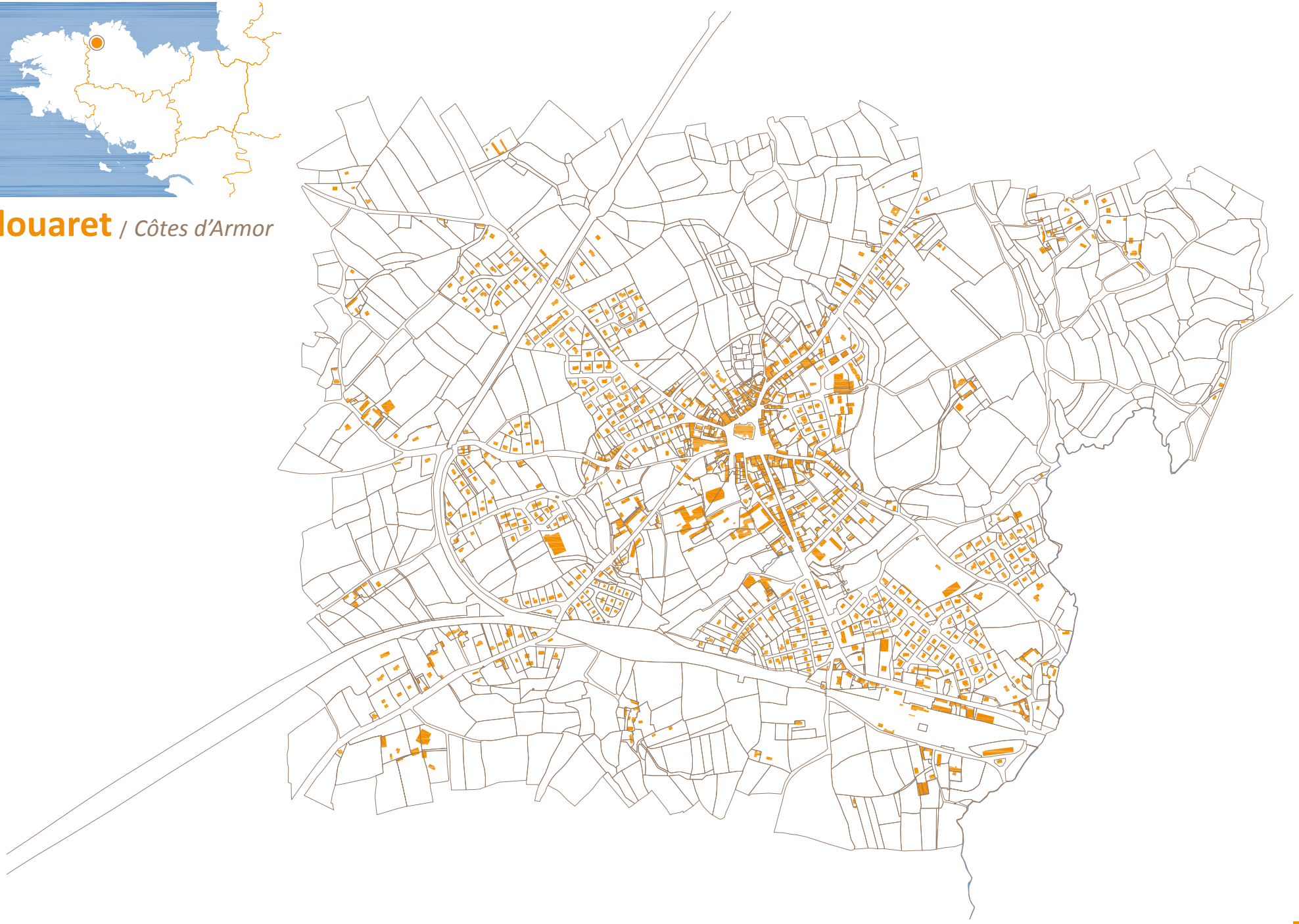
Les maisons mitoyennes de bourg ou les maisons de style néo-breton sur sous-sol construites dans les années 60-70 ne semblent plus répondre aux critères de confort attendus. La vacance est de ce fait importante. Certains de nos interlocuteurs sont convaincus de la nécessité de déconstruire un certain nombre de ces maisons pour renouveler l'offre et dynamiser le centre-bourg. La commune a entreprise de rénover quelques bâtiments situés au centre-bourg et devrait s'engager dans un programme de construction de maisons passives. Le village de retraite devait aussi faire l'objet d'importants travaux de réhabilitation.

* Un déficit d'image [dimension **médiatique**]

Si Plessala s'inscrit dans une communauté de communes très dynamique en matière économique et énergétique, cet engagement, souligné par la commission du débat national sur la transition énergétique, est peu visible dans l'espace public [**espace public** / dimension **médiatique**]. Plessala semble peu tirer bénéficie de cette image très positive. Rien ne permet au visiteur extérieur de percevoir cet engagement (*territoire à énergie* positive).



Plouaret / *Côtes d'Armor*



Arrondissement de **Lannion** •
Chef-lieu de canton •
Communauté de communes de Beg Ar C'hra •
2 236 habitants (2010) •

© MANA CERUR

Plouaret / *Côtes d'Armor*

* Les moteurs de l'attractivité

* Deux échelles territoriales [dimension **économique**]

Plouaret - chef lieu de canton et siège de la communauté de commune de Beg ar c'hra - dispose de deux puissants moteurs en termes d'attractivité : une gare TGV située à 500 mètres environ du centre-bourg et une offre commerciale importante (boulangeries, boucherie, restaurants, superettes, banques, magasin de chaussures, pharmacies, opticien…).

Ces deux moteurs permettent de situer Plouaret à l'articulation deux échelles territoriales. La gare TGV inscrit la commune dans un territoire à la fois local (ligne Plouaret / Lannion) et national (ligne Paris / Brest). Les commerces inscrivent Plouaret au cœur d'une zone de chalandise locale. Pour comprendre l'attractivité du centre-bourg, il convient de penser ces équipements (gare et commerces) dans un territoire en évolution.

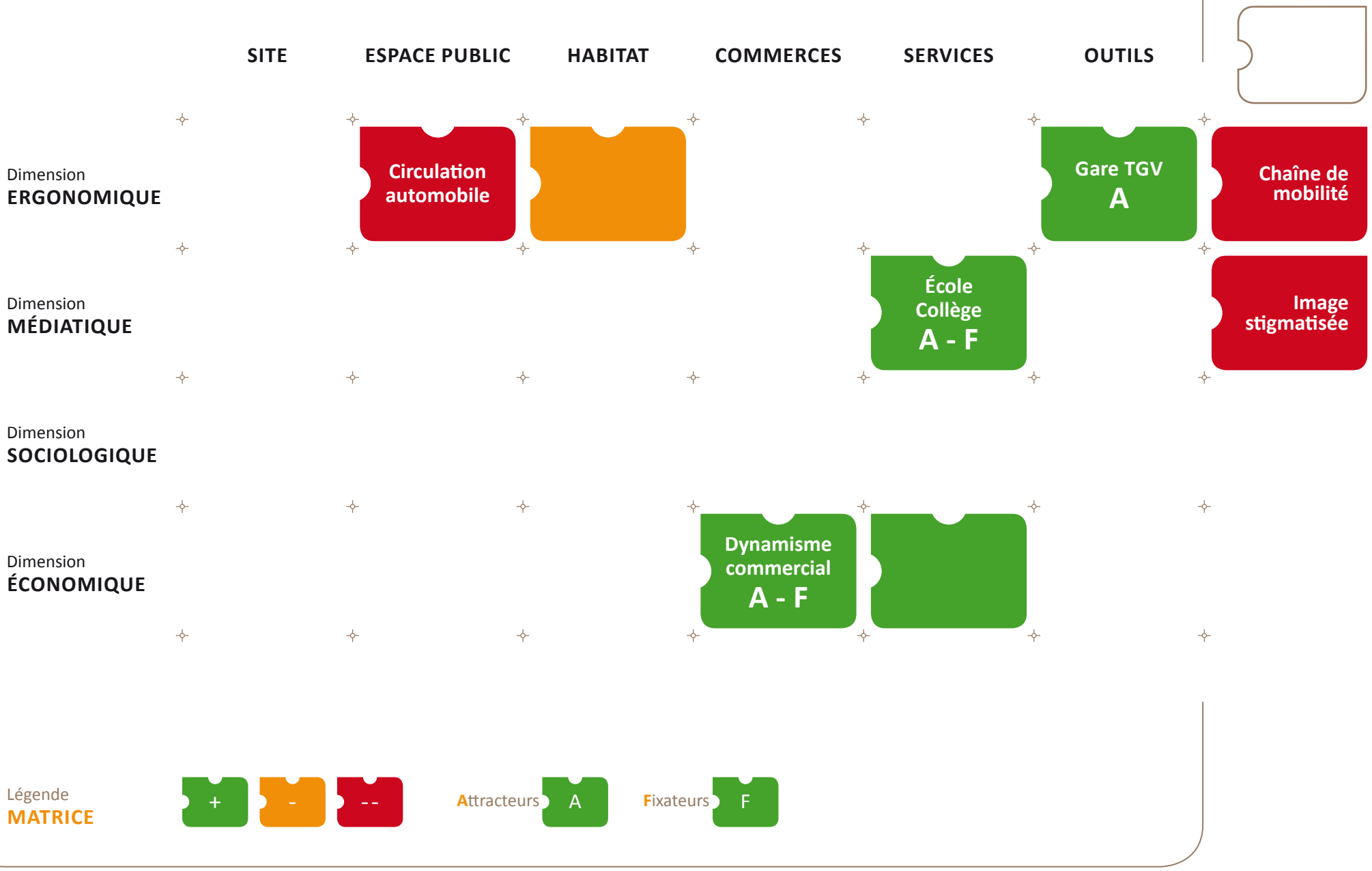
* Une gare entre deux bourgs [dimension **ergonomique**]

La modernisation de la gare, de la ligne Plouaret / Lannion et de la ligne Paris / Brest ainsi que l'ouverture de la LGV Paris / Rennes devraient renforcer l'intérêt de cet outil [**outils** / dimension **ergonomique** / **efficacité** / **disponibilité**]. Plouaret devrait rejoindre la communauté d'agglomération de Lannion dont la gare constitue un point d'entrée. La gare constitue potentiellement une nouvelle centralité (il existe déjà quelques commerces à proximité de la gare. Un programme de 20 logements (qui n'ont jamais vu le jour) dans un petit collectif a été lancé en 2008).

Compte tenu de son développement, il est important donc de penser l'articulation, en termes de programmation, d'offre commerciale et d'aménagement (cheminement piéton, éclairage public...) de la gare avec les centres-bourgs de Plouaret et du Vieux-Marché quasiment équidistants. Le développement de la gare souligne les faiblesses du centre-bourg. La gare doit devenir une porte d'entrée depuis laquelle se déploie une chaîne de mobilité (aujourd'hui inexistante) efficace (information, signalétique, offre de mobilité) qui permette d'irriguer le centre-bourg et le territoire.

L'absence de cette chaîne de mobilité pointe les faiblesses de l'offre commerciale (absence de restauration en soirée ou le week-end) et la nécessité de construire un produit touristique labellisé. En effet, en intégrant la communauté d'agglomération de Lannion, Plouaret devient l'un des points d'entrée et l'arrière-pays d'un territoire touristique. Plouaret change d'échelle mais doit aussi changer de temporalité (ouverture des commerces et des services) pour répondre à ces nouvelles exigences.

Plouaret / *Côtes d'Armor*



* Points faibles et enjeux

* Un bourg ouvert à l'automobile [dimension **ergonomique**]

Si Plouaret dispose d'un second moteur, facteur incontestable d'attractivité, l'offre commerciale est très largement structurée autour de l'automobile et ce au détriment de la qualité de l'espace public [**outils** / dimension **ergonomique** / **espace public** / **habitabilité**]. La place du centre-bourg (parfois qualifiée de *rond-point* par les habitants) est une *boîte de vitesses* et un parking. De ce point de vue, Plouaret ne dispose pas d'une véritable place qui constitue un élément fort de centralité. Si la place de l'automobile en centre-bourg doit être repensée, il est important de l'intégrer dans une véritable réflexion sur le commerce de centralité. En effet, le réaménagement, voire le contournement du centre-bourg, envisagé à plus ou moins longue échéance, pourrait détourner les chalands et vider le centre-bourg. Si le commerce constitue un atout, la commune ne doit cependant pas s'exempter d'une véritable réflexion sur l'offre commerciale. L'inscription dans un autre territoire laisse apparaître de nouvelles attentes que l'on pourrait qualifier de plus urbaines.

* Une image stigmatisée, une absence de message [dimension **médiatique**]

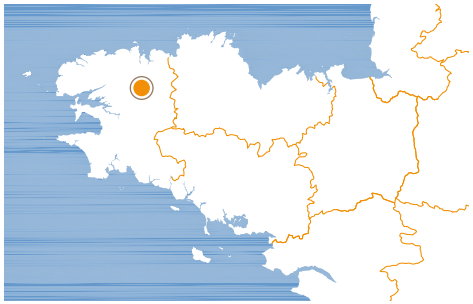
A travers ces équipements, ces aménagements, ces commerces… Plouaret ne transmet pas de message. Moins riche et plus rurale que les communes de la côte de granite rose, Plouaret souffre, au contraire, d'un déficit d'image. Pourtant la commune ne manque pas d'atouts patrimoniaux et fait preuve d'initiatives innovantes (notamment en matière énergétique et environnementale : la commune est membre de BRUDED*). Le centre-bourg a besoin de rajeunir son image en travaillant l'esthétique de l'espace public [**espace public** / dimension **médiatique**] et l'offre commerciale (voir *la ville futile* et *la ville héliotrope*). De ce point de vue, il existe un véritable enjeu de communication pour la commune qui doit faire un vrai travail sur son image et construire un message pour se défaire du stigmate et attirer de nouveaux ménages. (* Bretagne rurale et rurbaine pour un développement durable)

* Des réflexions sur l'évolution du peuplement [dimension **sociologique**]

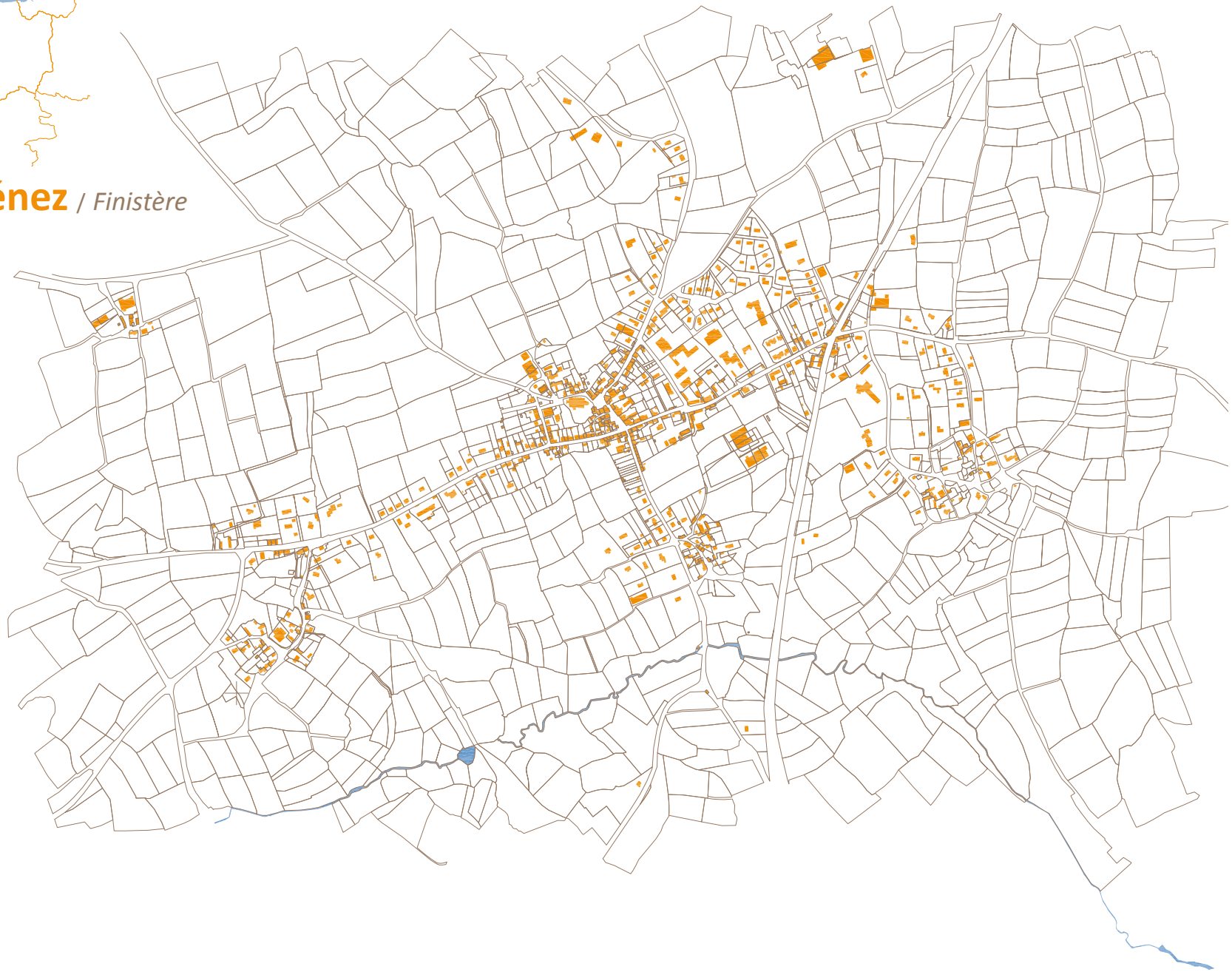
Mais l'image pose des questions en termes plus sociologiques. Plouaret peut donner le sentiment de cultiver une certaine endogamie ou un entre-soi peu favorable pour attirer de jeunes ménages sans inscription locale. L'absence de *sang neuf* (selon l'expression de l'un de nos interlocuteurs) ne favoriserait pas l'ouverture sur l'extérieur et le renouvellement des générations. S'enclenche ainsi (potentiellement) un cercle vicieux. Cette absence de diversité ne favorise pas le renouvellement de la population et ne permet pas d'attirer des « étrangers » qui ne se reconnaissances pas dans les personnes qu'ils croisent dans les rues de Plouaret [**espace public** / dimension **sociologique**]. Plouaret ne manque pourtant pas d'atouts. La présence d'un collège, d'une école neuve et d'équipements dédiés à l'enfance, et peut-être demain d'une piscine, réunis sur un même site, constituent des puissants attracteurs. Le projet de médiathèque viendra renforcer l'offre culturelle et changer l'image de la commune et attirer de nouveaux ménages.

* Une réflexion sur l'habitat [dimension **ergonomique**]

Pour renouveler la population du centre-bourg, il convient aussi de s'interroger sur l'offre de logements. Selon nos interlocuteurs, l'offre locative serait insuffisante pour permettre d'accueillir de jeunes ménages ou des personnes âgées souhaitant rejoindre le centre-bourg après avoir vécu à l'extérieur du bourg ou dans des communes de plus petite taille. Il semblerait que ce soit Lannion qui joue ce rôle. Les logements existants, parce que trop peu conformes aux standards de confort (absence de garage, de jardin, de lumière, faible qualité thermique, cloisonnement des pièces, escaliers….) apparaissent peu attractifs [**habitat** / dimension **ergonomique** / **habitabilité** / **efficacité**]. Certains de nos interlocuteurs s'interrogent : ne faut-il pas engager un ambitieux programme de déconstruction pour reconstruire des logements neufs ? A Plouaret, comme dans les autres communes visitées, nos interlocuteurs pointent la solitude des particuliers qui veulent s'engager dans des travaux de rénovation. La rénovation est une expérience - lorsqu'elle n'est pas une aventure - que de nombreux ménages ne veulent pas tenter. Mais quels types de logements faut-il construire ? L'imaginaire de la maison individuelle reste encore très fort. Les *appartements* en petits collectifs sont encore mal acceptés (y compris à proximité de la gare). Les niveaux de densité (lots de petite taille) demandés sont mal compris. Il semble qu'il faille imaginer une offre logements très spécifique à ces centralités.



Plounéour-Ménez / *Finistère*



Arrondissement de **Morlaix** •
Canton de **Saint-Thégonnec** •
Communauté d'agglomération du pays de Morlaix •
1 298 habitants (2010) •

© MANA CERUR

Vous êtes ici

Plounéour-Ménez / *Finistère*

✱ Les moteurs de l'attractivité

✱ Un collège aux allures de campus [dimension **sociologique**]

Le collège est à Plounéour-Ménez ce que la gare TGV est à Plouaret : un formidable moteur d'attractivité. En effet, le collège de Plounéour-ménez accueille 230 élèves qui viennent de Plounéour, de Pleyber-Christ (3200 habitants), de Saint-Thégonnec (2700 habitants) et du Cloître Saint-Thégonnec (620 habitants). L'école primaire accueille quant à elle 140 élèves. Ce sont prés de 400 enfants et adolescents qui fréquentent Plounéour-ménez ! Le collège, l'école primaire, la cantine scolaire et la salle de sport communale forment un « campus » au milieu de la commune. Ce « campus » semble promis à un bel avenir : un nouveau collège sera construit par le Conseil Général sur le même site. Pourtant, le centre-bourg semble peu profiter de cet atout. Le « campus » entièrement clôt forme une coupure urbaine entre l'est et l'ouest de la commune [**outils** / dimension **ergonomique**]. Les échanges entre le collège et la commune sont très modestes. Les enfants si nombreux sur le « campus » semblent presque absents du centre-bourg. Les habitants soulignent l'absence d'aire de jeu qui permettrait de créer un lieu de sociabilité et d'apporter de la gaité au centre-bourg. Le recrutement d'une coordinatrice enfance-jeunesse souligne cependant une prise en compte de cette problématique par la commune. L'enfance et la jeunesse constitue un levier de développement pour Plounéour-ménez qui ne peut pas jouer - comme Plessala - la carte des personnes âgées. La faiblesse de l'offre de santé et la présence de Pleyber-Christ ou de Saint-Thégonnec à proximité ne permet pas à Plounéour-ménez d'attirer des personnes âgées qui souhaiteraient rompre leur isolement.

✱ Une commune à la croisée des chemins [dimension **ergonomique**]

On le voit à travers la question scolaire, le bourg de Plounéour-Ménez doit être pensé dans la relation qu'il entretient avec Pleyber-Christ sa voisine mieux dotée en équipements et en services. De ce point de vue, la localisation de Plounéour-ménez constitue un atout. La D785 - équipée de feux tricolores - constituent une *boîte de vitesses* qui permet de connecter le bourg à d'autres centralités.

✱ Un pays paysage [dimension **sociologique** & **ergonomique**]

Plounéour-Ménez (*le toit du pays*) dispose d'un troisième moteur d'attractivité : son site et son paysage sur les Monts d'Arrée [**site** / dimension **ergonomique**] qui participent à la construction de son identité. Village de montagne : *Ploun a du caractère*. La commune attire artistes et tenants de modes de vie alternatifs [dimension **sociologique**]. Mais ce site et ce paysage remarquables sont peu mis en valeur. La rue de la Libération et ses maisons vétustes barrent la vue sur le grand paysage qui s'ouvre vers le sud. Le centre-bourg offre très peu de ressources cognitives (cartes, balisages) pour favoriser un dialogue et des échanges avec son arrière-pays (voir fiches ergonomiques : *la ville paysage, la ville héliotrope, la ville mode-d'emploi*). Le centre-bourg a vocation à devenir un point de départ et à jouer le rôle de table d'orientation vers ce paysage.

Plounéour-Ménez / *Finistère*

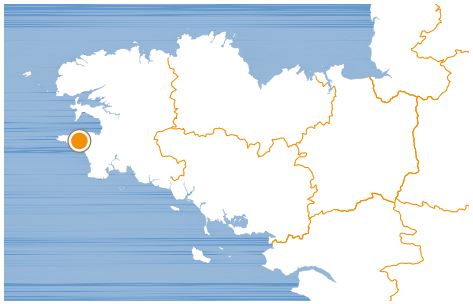
* Points faibles et enjeux

* Un centre-bourg sombre [dimension **médiatique**]

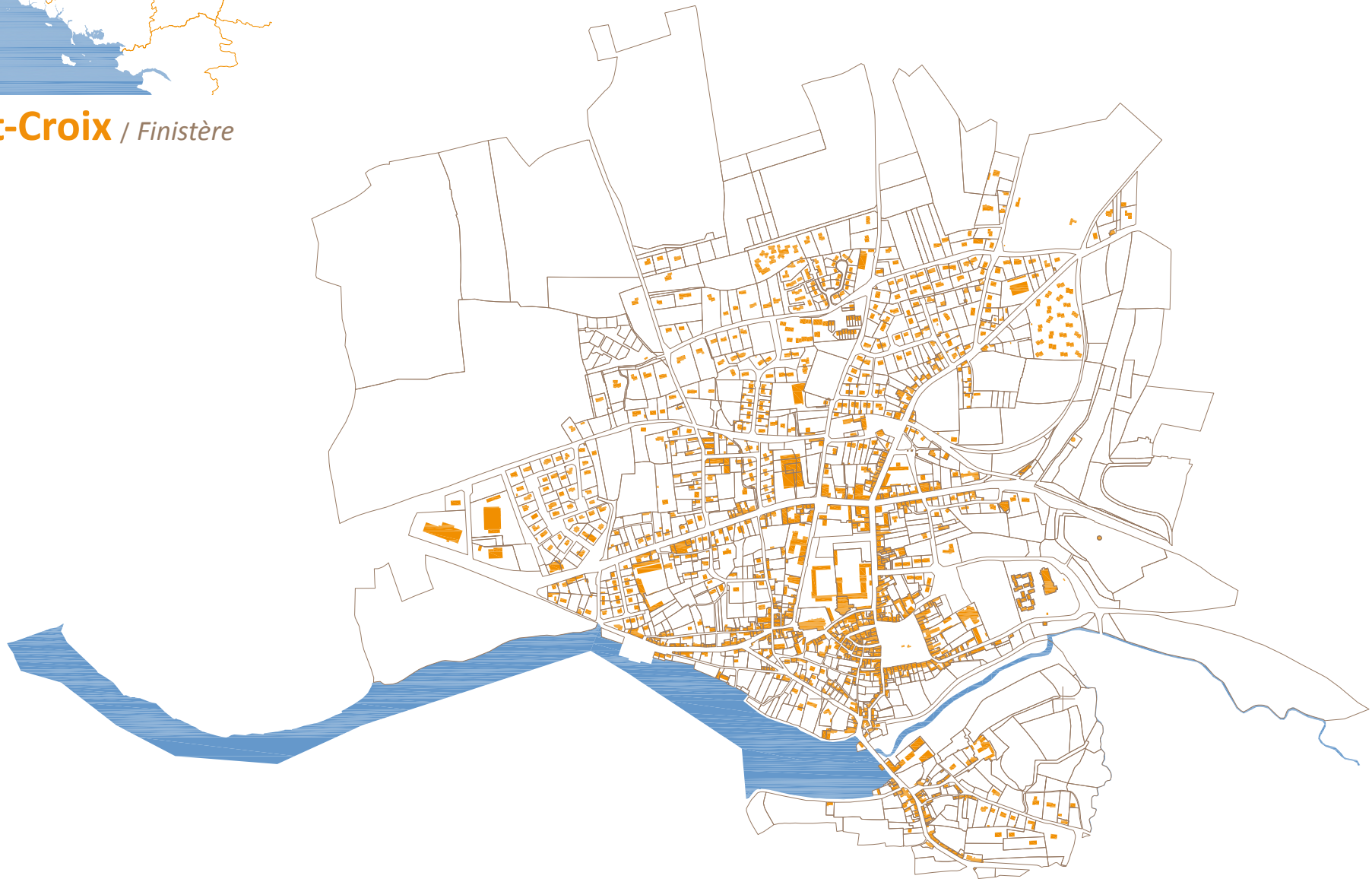
Si Plounéour-Ménez dispose de commerces et de quelques services, ils apparaissent trop dispersés pour former une véritable centralité. Les places de la mairie, de l'église, du 19 mars 1962, situées à quelques dizaines de mètres l'une de l'autre, ne proposent à l'exception de la mairie, d'un restaurant et de la poste (ouverte 9h par semaine) aucun service ou commerce. Ces places qui offrent un beau potentiel de centralité sont vides et peu appropriées. Aucun équipement ne jouent un rôle d'attracteur qui favoriserait une certaine adhérence au lieu. Nos interlocuteurs soulignent le caractère très dégradé du centre-bourg [**espace public** / **habitat** / dimension **médiatique**] et le caractère lugubre des façades ternes (voir fiche ergonomique : *la ville chromatique*). Le centre-bourg dispose pourtant d'un patrimoine intéressant mais la vacance de maisons grises et vétustes lui donne une image très négative. Le contraste apparaît très fort si l'on compare Plounéour-ménez avec les communes de la côte qui ont bénéficié de subventions pour rénover leur centre.

* Une offre d'habitat locatif insuffisante [dimension **ergonomique**]

L'habitat constitue un véritable obstacle à la revitalisation du centre-bourg. Si le prix des maisons est modeste, celles-ci demandent de lourds travaux de rénovation (présence de mérule) pour offrir un bon niveau de confort [**habitat** / dimension **ergonomique** / **habitabilité** / **efficacité**] et satisfaire aux contraintes en secteur sauvegardé. Il est a noté que la disparition des petits métiers situés dans les cours a conduit à la fermeture de ces cours ou de ces passages. Le centre-bourg semble perdre en épaisseur. La commune a identifié 9 logements vacants en centre-bourg appartenant à 14 propriétaires. La propriété en indivision ne favorise pas l'entretien ou la vente des biens. La modestie des prix rend cependant le centre-bourg attractif [**habitat** / dimension **économique**] notamment pour l'investissement locatif dont l'offre est insuffisante. L'attractivité n'est pas toujours un critère de qualité ! Là encore, la déconstruction est évoquée pour assurer le renouvellement et la volorisation du patrimoine de centre-bourg et du paysage. Le centre-bourg dispose d'un potentiel d'attractivité dés lors qu'une offre de logements - notamment en direction des ménages modestes avec enfants - peut être proposée.



Pont-Croix / *Finistère*



Arrondissement de **Quimper** •
Chef-lieu de canton •
Communauté de communes du Cap-Sizun •
1 809 habitants (2010) •

© MANA CERUR

Pont-Croix / *Finistère*

* Les moteurs de l'attractivité

* Une offre de commerces et services diversifiée [dimension **économique**]

L'importance et la diversité de l'offre commerciale, impulsée par la présence d'un Super U, et de santé proposée représente incontestablement **le principal moteur d'attractivité de la commune**. Cette diversité permet à certains habitants, notamment personnes âgées, de ne pas avoir besoin de sortir de la commune.
Couplé à un coût de foncier accessible pour des ménages en quête d'accession, public souvent « évincé » des zones littorales par la cherté de l'accessibilité au logement (foncier et immobilier), la commune représente un **bon compromis dans le rapport au littoral**, en offrant un accès rapide à la mer et un cadre préservé de l'affluence touristique estivale.
Egalement éloignée du principal pôle d'emploi de Quimper, elle s'inscrit dans un bassin d'emploi local (Audierne, Douarnenez, Pont Croix).

* Un patrimoine architectural et paysager de grande qualité [dimension **sociologique** & **médiatique**]

La commune bénéficie d'une histoire ancienne, liée à l'économie maritime et religieuse (patrimoine religieux ancien, séminaire), d'un patrimoine ancien de grande qualité architecturale.
Elle bénéficie du label Petites Cités de Caractère depuis 2011 et s'inscrit dans un circuit touristique.
Sans accès direct sur la mer, elle offre par contre un cadre paysager riche et vallonné, que l'on peut apprécier sur la partie basse de la commune notamment.
Son patrimoine ancien représente un réel attrait pour les « amoureux » de la pierre.

* Points faibles et enjeux

* Reconnecter les différentes parties de la commune entre elles, repenser l'échelle du centre-bourg [dimension **ergonomique** & **médiatique**]

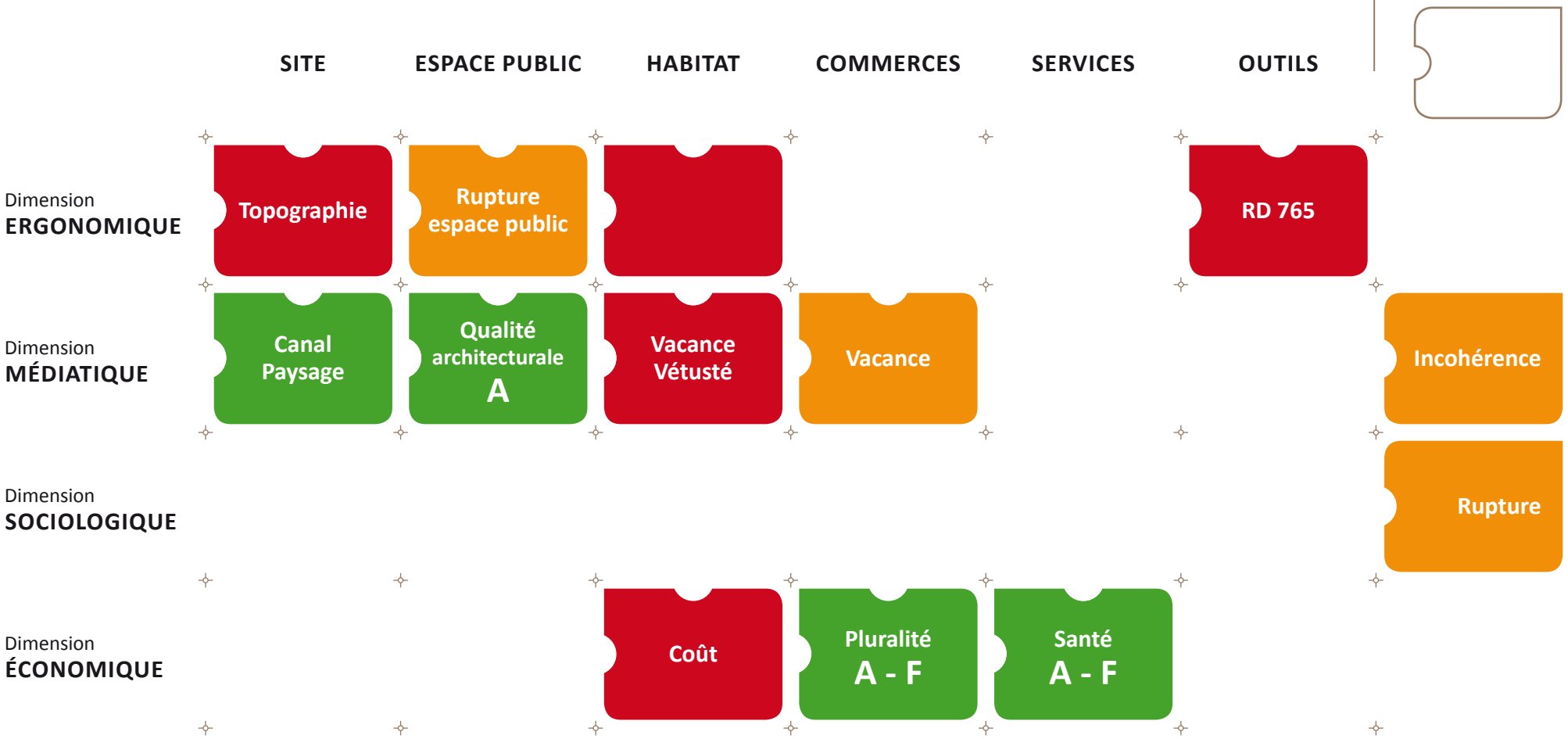
Pont Croix observe une double contrainte : sa topographie, avec un dénivelé important, et la traversée de la commune par la RD 765 sur l'axe Douarnenez/Audierne) qui coupe la commune en deux entre « *partie basse et partie haute* » [dimension **ergonomique**].

Le Super U, initialement situé sur la place de la République (« partie basse »), s'est implanté, pour augmenter sa capacité, en entrée de commune sur l'axe de la RD à proximité immédiate de l'avenue principale. Son déplacement a eu un effet boule de neige, les commerces ont peu à peu délaissé la place de la République pour s'approcher de l'axe et capter flux de passage, mais également raccrocher les habitants de la partie haute de la commune (anciens et nouveaux lotissements) qui ne fréquentent pas le centre bourg.

Ainsi, le déplacement des commerces a tourné le dos aux anciennes centralités, aujourd'hui « vestige » de l'activité ancienne. La situation actuelle des commerces est fortement structurée autour de la voiture, et vise même à privilégier ce mode de déplacement, au détriment de la qualité des espaces publics et des déplacements doux [**outils** / dimension **ergonomique** / **espaces publics** / **habitabilité**]. Il s'agit aujourd'hui de repenser un aménagement permettant de reconnecter une centralité inscrite dans le flux/le passage avec une centralité plus « traditionnelle » basée sur des rythmes lents, la marche, le bucolique : organiser des effets de « décélération » pour reconnecter les différentes parties de la commune entre elles.

Au-delà des contraintes d'ordre topographique que recense la commune, **l'ancien séminaire**, aujourd'hui en ruine et « abandonné » de tout projet par son propriétaire, incarne le point de crispation entre le Pont Croix « ancien » et le Pont Croix « nouveau » : situé à la jonction des 3 « centralités » qui composent la ville, il s'impose par son aspect déserté et vétuste [dimension **médiatique**].

Pont-Croix / *Finistère*



Légende **MATRICE**

\+ | - | --

Attracteurs A

Fixateurs F

De taille imposante, les grillages qui l'entourent offrent une image négative de la commune et renforce le sentiment d'immobilisme accordé au patrimoine ancien (complexité d'intervention, coût onéreux..). Les habitants projettent de nombreuses idées de changement d'usage : résidence personnes âgées en étage, galeries d'art en rez-de-chaussée, locaux commerciaux. Surtout, sa réhabilitation et sa réintégration au sein de l'espace public permettraient de reconnecter ensemble les différentes centralités de la commune, pour recréer une nouvelle centralité au bourg.

* Réinventer un discours composant entre les deux moteurs d'attractivité [dimension **médiatique** & **économique**]

Aujourd'hui, les deux moteurs d'attractivité de la commune se « nient » l'un et l'autre. La partie patrimoniale et historique de la commune, située autour de la place de la République ou autour de l'église est boudée et synonyme de handicap (contraintes liées à la rénovation, difficultés de mise aux normes..). Le développement commercial tourne le dos aux anciennes centralités de la commune, et le développement résidentiel contribue, voire accentue, cette mise à l'écart du centre-bourg « ancien », le vidant de ses fonctions commerciales. Les nouveaux projets résidentiels se développent au nord de la commune, dans sa partie haute (projet éco quartier), la partie basse et ancienne de la ville n'est vécu que sous l'angle des difficultés (topographiques, architecturales, normatives..) et constitue « l'âge d'or » perdu de la commune. Il s'agit de travailler sur une meilleure prise en compte du patrimoine architectural ancien et de la dynamique commerciale vers un « projet commun » et non dans une posture d'évitement.

* Conforter la vocation touristique en développant une offre en adéquation [dimension **médiatique**]

Hormis l'office de tourisme, et la présence d'un patrimoine religieux et architectural, aucun équipement ne joue un rôle d'attracteur, tourné vers le touriste « *parfois des gens viennent nous voir pour demander où est le centre historique* ». La place de l'église est déconnectée de toute fonction commerciale, les restaurants y sont fermés, et le peu d'artisans ayant repris des locaux ne sont pas présents au quotidien. La place de la République, ancienne place du marché « historique » de Pont Croix, offre un beau potentiel en termes de superficie, mais concerne essentiellement une fonction de parking (hors marché du jeudi) et ne représente plus le lieu de convergence de l'activité de la commune.

Les nombreuses façades dégradées à « l'entrée » de la ville historique donnent un côté lugubre, en contradiction avec « l'histoire médiévale » que veut raconter la ville à ses visiteurs. La vacance très présente, ajoutée à la vétusté des façades, renforce l'image négative [**espace public** / **habitat** / dimension **médiatique**].

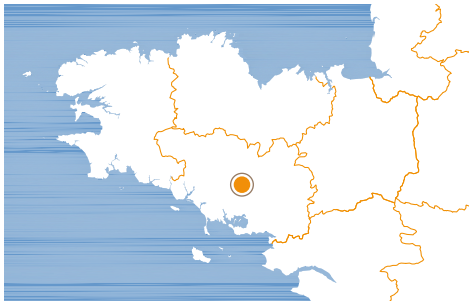
Les actions de communication menées par l'office de tourisme, portée par des anciens habitants de la commune, et les activités culturelles proposées en direction du visiteur sont en décalage avec la population résidente qui ressent le centre comme « confisqué » aux habitants : « *ville médiévale mais je ne voyais pas ce que ça voulait dire avant qu'on me l'explique* » « *aller visiter mais pour voir quoi* » « *on ne va au centre que quand on reçoit des gens de l'extérieur, pour impressionner, après on n'a rien à y faire* »

Le centre historique est parfois vécu comme aseptisé, offrant une image de « ville musée » immuable. La place de la République n'est pas inscrite dans le parcours touristique lié à la dénomination de « cité médiévale », alors que c'est cette place qui est désignée comme « le centre » pour les habitants, c'est elle qui véhicule l'histoire de la commune (place du marché, concentration de toute l'activité jusqu'au début des années 50, place des notables…) mais n'offre effectivement pas d'activité d'attrait touristique, hormis les galeries d'art et le marché l'été.

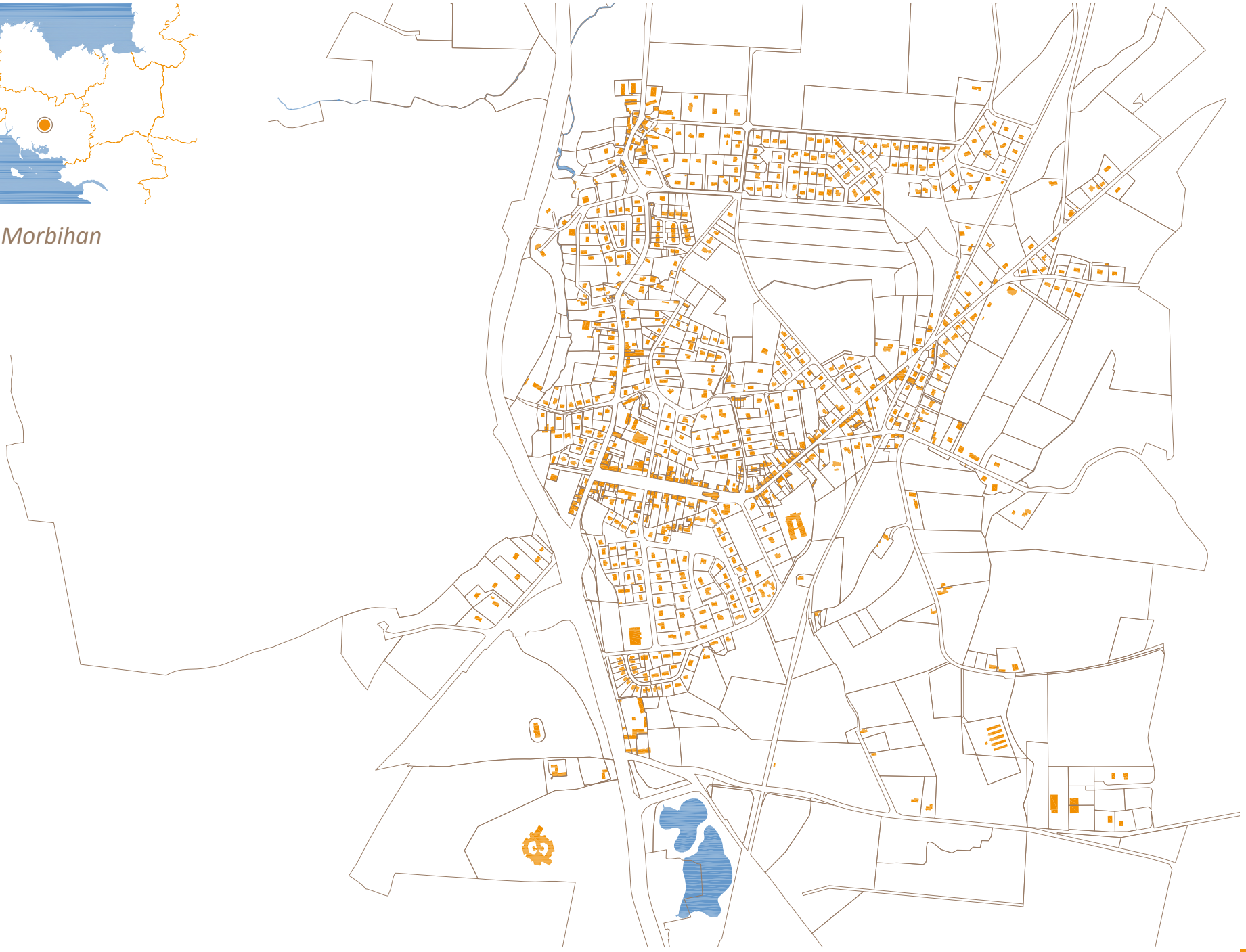
* Favoriser l'aide à la reprise [dimension **économique**]

Aujourd'hui, l'habitat du centre bourg est mal identifié : les maisons de notables ou maisons médiévales en pierre sont souvent occupées par leur propriétaires (personne seule le plus souvent) ou reprises en résidence secondaire, les logements au-dessus des commerces restent occupés par le commerçant après cessation d'activité voire repris en résidence secondaire ou par des artistes, quelques maisons sont découpées pour être mises en location, mais l'offre est rare et de faible qualité de confort
L'habitat y est fortement dégradé, les bâtisses sont soit de très grande taille, soit hautes et étroites, et nécessitent des travayx de rénovation importants pour offrir un niveau de confort satisfaisant [**habitat** / dimension **économique** / **habitabilité**].

Le patrimoine offert par la commune attire néanmoins un public averti, sensible à l'histoire et la vieille pierre. Pour autant, l'ampleur des travaux à engager peut être rédhibitoire pour un ménage en recherche d'accession ou pour un public de jeunes retraités, en seconde ou troisième accession, ou en résidence secondaire, en moindre mesure que sur la côte.
Qu'il s'agisse de logements vacants ou de commerces vacants, l'implication de la commune semble nécessaire pour favoriser le renouvellement de la population occupant le patrimoine existant.



Colpo / *Morbihan*



Arrondissement de **Vannes** •
• Canton de **Grand-Champ** •
• **Communauté de communes du Loc'h** •
2 275 habitants (2010) •

© MANA CERUR

Vous êtes ici

Colpo / *Morbihan*

* Les moteurs de l'attractivité

* Une dynamique de périurbanisation [dimension **ergonomique** / dimension **économique**]

L'accès direct à la RD 767 (en cours de transformation en 2x2 voies) sur l'axe Vannes/St Brieuc, situe Colpo aux **confluences de plusieurs bassins d'emploi** Vannes-Locminé-Pontivy [dimension **ergonomique**] et attire des ménages actifs en quête d'accession au regard du coût du foncier abordable [dimension **économique**].
La transformation de la RD 767 va renforcer l'intérêt lié à cet outil sur l'accès aux bassins d'emploi locaux. La commune envisage de réaliser une aire intermodale en entrée de commune, à proximité immédiate de l'échangeur, pour accueillir les transports collectifs et une aire de covoiturage.

* La présence de deux maisons de retraites contribuant au maintien et au développement d'activités [dimension **économique**]

Les maisons de retraite sur Colpo contribuent à la fois au maintien et au développement d'activités économiques sur la commune [dimension **économique**]. Leur présence a favorisé l'installation successive de professionnels de santé reportant leur activité sur les commerces présents sur la commune et attire aujourd'hui des activités diversifiées (réparateur informatique, esthéticienne…). Aussi, même si l'activité économie demeure fragile sur la commune, l'activité économique de la commune démontre un cercle vertueux engendré par la présence des maisons de retraite.

* Une offre diversifiée de commerces et de services de santé [dimension **économique**]

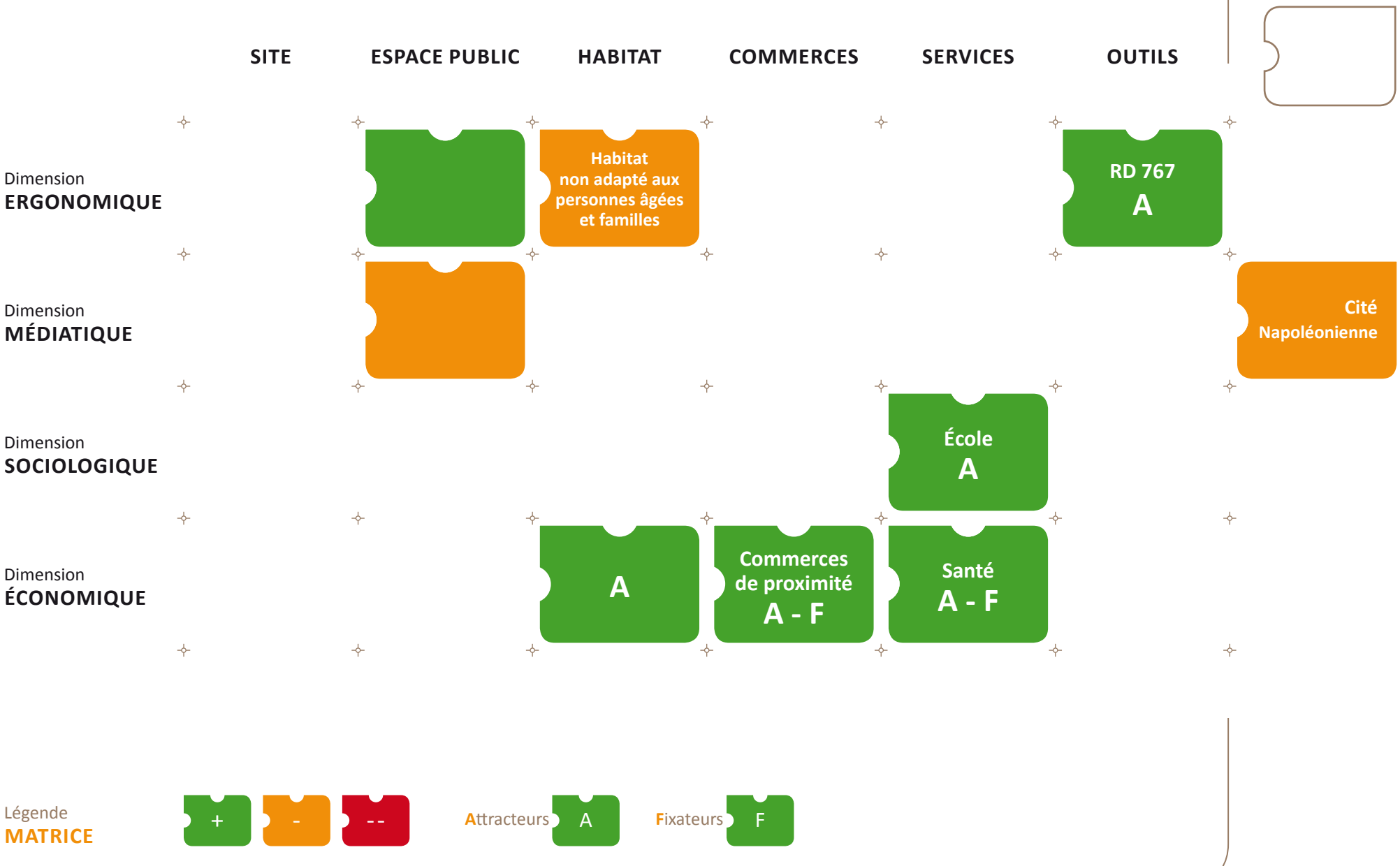
L'offre commerciale, on l'a vu, est relativement importante et diversifiée, la dynamique commerciale entretien un lien étroit avec l'offre de services médicalisés et inscrit Colpo au cœur d'une zone de chalandise locale (commerces de proximité), voire attire les habitants des communes en proximité immédiate. Cette dynamique vertueuse observée dépasse le simple cadre économique et constitue un **facteur d'attractivité résidentielle non négligeable**. Cette diversité de l'offre a favorisé l'installation tant de personnes âgées souhaitant se rapprocher du centre et des commodités (retour de personnes âgées vivant dans les hameaux ou dans les communes périphériques, phénomène qui semble cependant moins visible aujourd'hui) que d'une population de jeunes ménages actifs, attirés par l'offre de services et commerces déployés sur la commune [dimension **sociologique**].

* Points faibles et enjeux

* Relier le centre-bourg avec les équipements structurants et les espaces résidentiels [dimension **ergonomique**]

Le réaménagement du centre-bourg réalisé en 2009 a permis d'améliorer la qualité de l'espace public, offrant un effet « décélérateur » sur la rue principale où se concentrent les commerces et sécurise les flux piétons [dimension **ergonomique** / dimension **médiatique** / **espace public**]. Ces travaux, très appréciés des habitants ont concerné la 1ère partie de la rue principale, où s'organise la vie commerciale du bourg, jusqu'à l'église, et opère un véritable effet de rupture avec l'autre partie de l'avenue de la princesse poursuivant derrière l'église (« fin » des trottoirs, absence d'organisation du stationnement, pas de fleurissement spécifique).

Colpo / *Morbihan*



Cette absence de continuité annule l'effet de décélération opéré jusqu'alors, notamment vers les équipements structurants de la commune qui s'y trouvent implantés (salle des fêtes/cantine scolaire, accès vers les équipements sportifs, accès vers l'école privée), en donnant de « l'épaisseur » aux potentiels espaces de rencontre, aujourd'hui très limités en surface. Si l'école constitue l'un des premiers espaces de rencontre entre les habitants et favorise l'interconnaissance, une fois sorti du cycle scolaire, l'interconnaissance se reporte sur l'inscription dans des réseaux associatifs ou par la fréquentation d'équipements communaux.

La structuration de l'espace central, longitudinal, est peu propice au « temps d'arrêt » sur l'espace public « *on ne s'arrête pas, on traverse la rue, on fait ce qu'on a à faire et on retourne chez soi* » [dimension **ergonomique** / **espace public**]. L'espace public ne constitue pas un support favorisant l'appropriation par la population, malgré l'installation de bancs le long de la rue, devant la mairie ou l'école, ces lieux ne semblent pas mobilisés comme supports de sociabilité et ne favorisent pas l'interconnaissance avec les nouveaux résidents de la commune, notamment lorsque ceux-ci habitent dans les lotissements éloignés du bourg. Les personnes interrogées reconnaissent volontiers que l'interconnaissance sur la rue principale concerne des « anciens » de la commune (ou des « natifs ») et non des nouveaux résidents, ces derniers pratiquant peu la commune. Aussi, un travail de connexion entre le centre-bourg, les équipements et les espaces résidentiels de la commune pourraient favoriser de nouvelles manières de pratiquer la commune, de manière générale, offrant un cadre privilégié aux rencontres.

* Travailler la maîtrise de l'image « Cité Napoléonienne » [dimension **médiatique**]

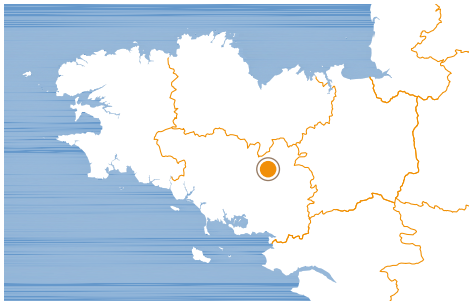
La commune a adhéré à la labellisation « Ville Napoléonienne » [dimension **médiatique** / **espace public**] d'où lui vient son nom par la Princesse Baciocchi (Nièce de Napoléon 1er) et caractérisant sa structuration linéaire en « village-rue ».

Un travail de communication est réalisé à différentes échelles (inscription au sein d'un réseau national touristique de cités napoléonienne, Pontivy, Roche S/Yon..) et à travers différents supports (site Internet de la commune, site Internet et office de tourisme de la Communauté de communes, mise en place d'un système d'audio-guide avec le Conseil Général, rédaction d'ouvrages, communication auprès des nouveaux arrivants, appropriation par les habitants…). Pour autant, aucune indication ni signalétique de permet de deviner ce à quoi réfère une « Cité Napoléonienne » pour un étranger arrivant sur la commune. La mise en scène du message demeure intime, réservée à un public déjà averti ou résidant de la commune, et n'est pas décelable pour un néophyte débarquant sur la commune pour la première fois. Il ne constitue pas, en soi, un facteur d'attractivité de la commune.

* Réfléchir au développement d'une offre adaptée aux différents profils d'habitants [dimension **sociologique**]

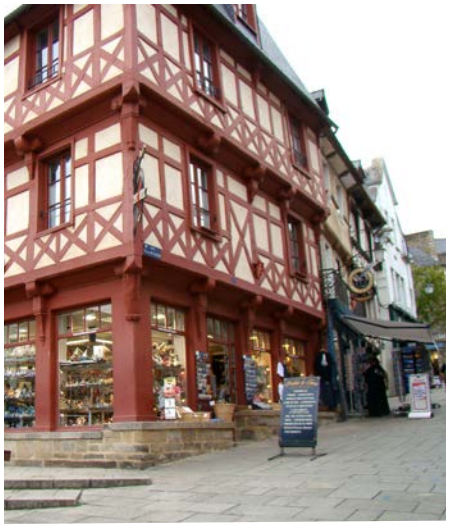
En termes d'habitat, la présence des services de santé et commerces, dans le bourg ou en proximité immédiate, interroge quant à la capacité de la commune à développer une offre adaptée aux différents profils de population présents sur la commune, qu'il s'agisse de personnes âgées désireuses de s'installer dans le centre ou de famille sensibles au cadre de vie offert, et à la possibilité de vivre une commune « à portée de main » où un grand nombre de déplacements du quotidien peuvent se faire à pied.

Des maisons vacantes, aujourd'hui à vendre, dans la rue principale (rue princesse) semblent ne plus correspondre à la demande actuelle, ni pour un public âgé, ni pour un public familial. Maisons accolées, étroite, bénéficiant ou non d'un jardin (certaines cours disposent de droits de passage entre plusieurs propriétaires et peuvent également dissuader des projets d'accession) et pourraient, à longue échéance, questionner quant à leur maintien si elles ne sont toujours pas vendues. Concernant une offre adaptée aux seniors, aujourd'hui, seuls quelques logements locatifs sociaux, petites maisons de plain-pied situées à l'arrière du foyer communal, accueillent des personnes âgées et une réflexion sur le développement d'une offre d'habitat adaptée pourrait être envisagée pour contribuer à la réalisation de parcours résidentiels [**habitat** / dimension **ergonomique**].



Josselin / *Morbihan*

Arrondissement de **Pontivy** •
Chef-lieu de canton •
Communauté de communes du Pays de Josselin •
2 649 habitants (2010) •



© MANA CERUR

Vous êtes ici

Josselin / *Morbihan*

* Les moteurs de l'attractivité

* Une ville ronde [dimension **ergonomique**]

Pour Josselin, comme pour l'ensemble des communes étudiées, se pose la question de la définition du centre-bourg. Comment définir le centre-bourg ? Quelle est l'échelle de pertinence ? Le centre-bourg est-il réductible au *centre-ville* qui dessine le périmètre historique de la ville ?

Il faut probablement penser la centralité au-delà des murs pour envisager un centre-bourg multipolaire. L'enjeu est alors de penser l'articulation et la synergie de ces différentes polarités. Les habitants rencontrés au cours de cette enquête dessinent assez spontanément une image de Josselin : Josselin est une *ville ronde à portée de main* construite autour d'un axe nord / sud. La topographie favorise une lecture partagée de la ville : le *bas* constitué par le canal au sud s'oppose au *haut* formé par le *plateau* au nord.

* Une ville, deux centres [dimension **ergonomique**]

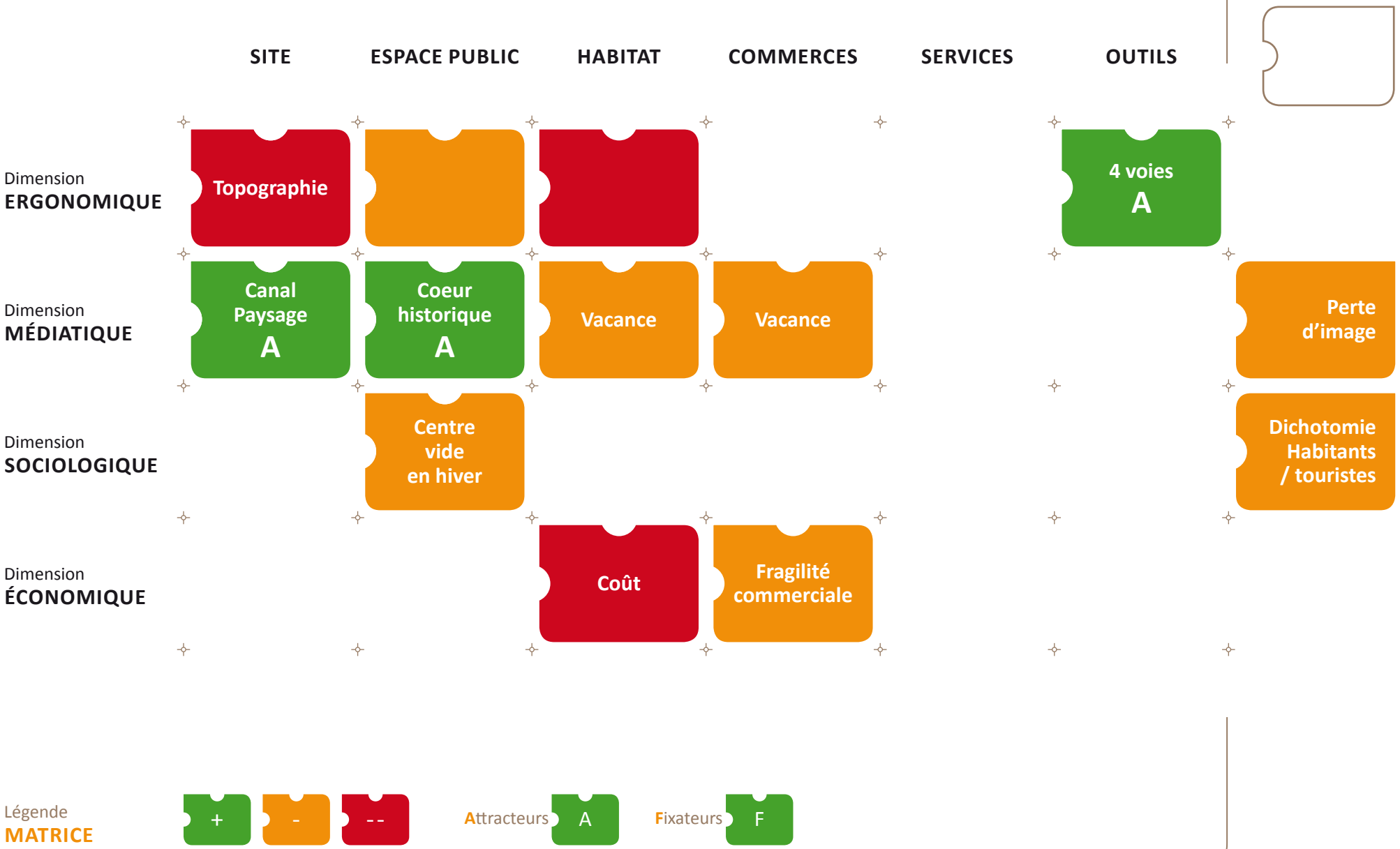
A Josselin, deux centralités sont manifestement en concurrence.

Une centralité historique, lieu du pouvoir et des institutions républicaines, formée par le château, la basilique, la mairie, le siège de la communauté de communes, les commerces de la vie quotidienne… Cette première centralité chargée d'histoire participe au rayonnement et à la construction de l'image de Josselin [dimension **médiatique**]. Elle constitue un puissant facteur d'attractivité. Mais cette *petite cité de caractère* apparaît très peu ergonomique [**site** / **espace public** / **habitat** / dimension **ergonomique** / **habitabilité** / **efficacité** / **normativité**] et très normative (secteur sauvegardé / plan de stationnement et de circulation). L'habitat ne répond pas aux attentes de nombres habitants (absence de jardin, absence de garage, difficulté de stationnement, maisons à étages, importants travaux de rénovation, contraintes réglementaires) [**habitat** / dimension **ergonomique** / **économique**].

A cette première centralité située à flan de colline, s'oppose une centralité très ergonomique mais sans image. Le *plateau* propose des espaces plus ouverts, des contraintes réglementaires moins fortes, des outils plus simples d'usage, des équipements et des commerces plus nombreux, plus faciles d'accès, plus disponibles. Le *plateau* est une *boîte de vitesses* (échangeur, aire de covoiturage) qui permet de se connecter à d'autres centralités. Il ne vit pas au même rythme que le *centre-ville*.

Entre ces deux centralités, une couronne de trois parkings forme une zone tampon. L'ancienne et la moderne semblent ainsi se tourner le dos. L'ancienne est plébiscitée par les touristes, la moderne par les habitants. Le canal qui borde la ville au Sud et le bois d'amour qui l'enserre à l'Est forment ce que nous avons appelé une *ville futile* (voir fiches ergonomiques) c'est-à-dire un espace de détente et de loisir. Ce sont ces espaces différents qu'il faut faire dialoguer en recréant des continuités.

Josselin / *Morbihan*



* Points faibles et enjeux

* Une petite ville, une grande cité [dimension **sociologique**]

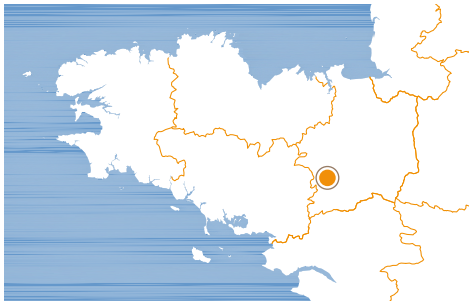
La ville médiévale constitue l'un des moteurs de l'attractivité de Josselin. Mais l'image ne peut suffire à compenser les contraintes ergonomiques et réglementaires et la disparition progressive des services et des commerces. Le centre-ville qui vit au rythme du tourisme s'inscrit dans une temporalité binaire. Le trop plein de l'été succède à la vacuité de l'hiver. Mais un centre ne peut être vide ! Il se définit aussi par son intensité [dimension **sociologique**] ou par les rythmes et événements qu'il propose. Il y a nécessité à réintroduire dans cette centralité des générateurs de flux et de rythmes (médiathèque ou maison des associations). La centralité ne se définit pas simplement par ses commerces, il faut apprendre à penser la rareté du commerce pour réinventer la centralité. Ces lieux (médiathèque ou maison des associations) sont symboliquement très forts dans la mesure où ils constituent l'expression du politique et de la vie démocratique. Ils font du centre un lieu de savoir et de débat. Rappelons que les communes de petites tailles (1000 à 3000 habitants) sont aussi choisies par les nouveaux arrivants parce qu'elles permettent de s'engager dans des projets et de porter des initiatives. Le centre doit exprimer cette valorisation des engagements citoyens.

* Une image vieillisante [dimension **médiatique**]

Si le *centre-ville* bénéficie d'une bonne image, Josselin doit cependant s'interroger sur celle-ci. Josselin semble perdre progressivement la maîtrise d'une image très cohérente (commerces fermés et maisons à vendre). Cette image repose sur la mise en scène de l'identité moyenâgeuse du *centre-ville*. Cette scénographie ou cette théâtralisation de l'histoire suffit-elle à construire la modernité du message ? Enfin, cette image s'adresse presque exclusivement aux touristes. Il est important de rappeler que les habitants de Josselin sont aussi des touristes, des touristes de l'intérieur qui doivent pouvoir faire l'expérience de leur ville. De ce point de vue, le canal constitue probablement le second moteur de Josselin. Limitrophe et articulé au centre-ville, il offre potentiellement un espace de détente et de décompression (espaces ouverts). Sa mise en valeur est essentielle à l'attractivité et au renouvellement de l'image du *centre-ville*. A travers son canal, quel message Josselin veut-il nous raconter ?

* A la recherche d'une place [dimension **ergonomique**]

Si la topographie constitue une contrainte en termes ergonomiques, elle est aussi un atout dans la mesure où elle permet de créer des belvédères. De ce point de vue, Josselin met assez peu en valeur ses petits chemins escarpés et ses paysages intérieurs et extérieurs qui permettent de libérer le regard et offrent d'autres expériences chromatiques. Josselin met peu en valeur ses paysages intérieurs (vues sur les toits) qui permettent d'éprouver le centralité et l'histoire [**site** / dimension **ergonomique**]. Le centre-ville n'a pas véritablement de place. La place des remparts et la place de la mairie sont des parkings, la place Notre-Dame est quant à elle très exiguë. Il manque à Josselin cet élément de centralité. Certains espaces (la place Saint-Martin ou la promenade) sont très peu mis en valeur, ils pourraient donner à Josselin ces *conteneurs urbains* qui lui manquent et élargir le centre au-delà des murs.



La Chapelle-Bouëxic / *Ille & Vilaine*

Arrondissement de **Redon** •
Canton de **Maure-de-Bretagne** •
Maure-de-Bretagne Communauté •
1 315 habitants (2010) •

© MANA CERUR

La Chapelle-Bouëxic / *Ille & Vilaine*

* Les moteurs de l'attractivité

* Une dynamique de périurbanisation [dimension **économique**]

L'accessibilité du logement (foncier, immobilier) en termes de coût est le premier critère de choix pour habiter la Chapelle Bouëxic, pour les ménages qui ont un projet d''accession et qui travaillent sur Rennes Sud (Bruz, St Jacques) [**habitat** / dimension **économique**]. La Chapelle apparaît ainsi sur l'axe Rennes/Redon comme la première commune accessible en coût (axe Rennes/Redon) mais également la dernière en distance (temps de trajet, temps d'accès à la voie rapide, distance par rapport aux pôles d'emploi du sud rennais…) [**outils** / dimension **économique**]. De fait, au cours des cinq dernières années, la commune a connu une augmentation de populations parmi les plus fortes du département, qui correspond à un processus de périurbanisation.

* Un lieu patrimonial qualifiant [dimension **médiatique**]

L'Espace de la Vigie, site patrimonial aménagé à proximité du château constitue pour les jeunes ménages en recherche d'installation résidentielle un puissant facteur d'attractivité [**espace public** / dimension **médiatique**]. La découverte de cet écrin en retrait des flux contribue à donner une valeur plus positive à un choix résidentiel au départ fortement contraint et construit dans une logique rationnelle. Le site est un marqueur d'identité en tant que facteur différenciant de la commune (point d'arrêt pour les visiteurs, support de manifestations, inscrit dans les parcours quotidiens -aire de jeux et proximité de l'école).

* Une dynamique sociale et politique perçue [dimension **sociologique**]

La dynamique associative est perçue comme une potentialité d'ancrage sur la commune [**services** / dimension **sociologique**] et le soutien des élus aux initiatives citoyennes pour animer la commune apprécié. Deux événements marquent des temps d'intensité particuliers sur la commune : le marché de Noël (mobilisation associative, support de rencontre) et la *fête de la musique* (forte notoriété et fréquentation) [**espace public** / dimension **sociologique** / **intensité**). Pour ces deux événements, la rue principale se fait place. « Théâtre » des événements, son accès est limité, réservé aux piétons.

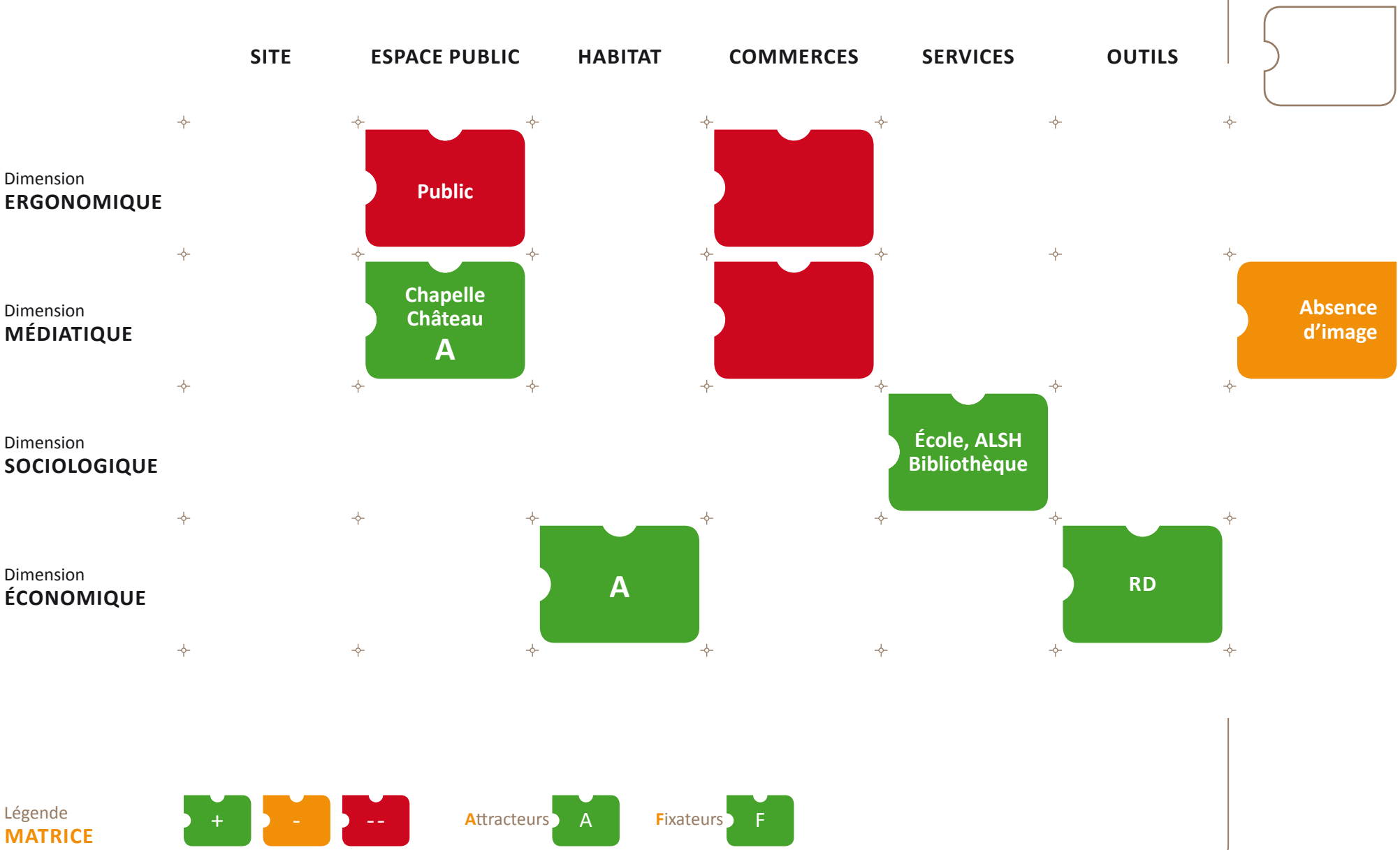
* Points faibles et enjeux

* Conformer l'espace public à une nouvelle vocation [dimension **ergonomique**]

Le centre bourg s'installe à l'articulation d'une route départementale qui inscrit la commune dans un grand territoire et d'une rue principale (rue de la mairie) qui accueille les fonctions commerciales, culturelles (médiathèque) et de services (Poste) et permet d'accéder au cœur historique, patrimonial architectural réhabilité et paysager aménagé de la commune.

De fait, l'aménagement du « nœud » route - traversée Nord/sud et rue (Est/Ouest) est un enjeu fondamental pour la commune.

La Chapelle-Bouëxic / *Ille & Vilaine*



L'objectif est bien de marquer l'entrée de bourg et de l'ouvrir. Ce nœud aujourd'hui ne fonctionne pas, et les commerces présents témoignent de cette problématique conflictuelle. De même, l'aménagement de la rue de la mairie - cœur « fragile » de la centralité - doit répondre à un certain nombre de désordres qui renvoient fondamentalement au processus de mutation accélérée que connaît la commune. L'objectif est triple : améliorer l'**habitabilité** de la rue - lui donner une qualité d'ambiance et d'usage -, son **efficacité** - rendre les parcours plus aisés, praticables et plus confortables - et la **lisibilité** de cette rue - installer de manière plus évidente sa vocation de centralité.

* Installer la centralité par la fonction commerciale [toutes dimensions]

Si la commune s'inscrit dans une réelle dynamique démographique, les commerces montrent de vrais signes de fragilité L'épicerie, considérée comme un service « minimum » à l'échelle d'une commune de la taille de la Chapelle est ce qui rendrait possible une forme d'autonomie par le dépannage, qui autoriserait l'oubli (la relâche, l'absence de maîtrise totale), et permettrait de ne pas être dépendant de la voiture (des pratiques d'achat aujourd'hui éclatées entre territoire local et Rennes). La problématique des commerces constitue par ailleurs un enjeu fort pour la municipalité qui s'interroge sur la pertinence du rachat des locaux pour y réaliser des travaux. Un projet est à l'étude concernant le devenir du bâtiment de l'ancien restaurant racheté par la commune (déterminer la vocation, les modalités de montage du projet).

* Accompagner la mutation sociologique de la commune [dimension **sociologique**]

Deux types de populations sont principalement identifiées dont les échanges sont limités, chacune vivant dans ses rythmes propres : les anciens de la commune et les nouveaux ménages, constitués principalement de jeunes familles. La rue de la mairie est potentiellement le lieu de fréquentation mutualisée, mais de manière limitée - parce qu'elle n'est pas nécessairement sur l'itinéraire de l'école - mais également parce que les commerces présents sur la rue ne justifient pas une fréquentation quotidienne.

Le projet résidentiel des jeunes familles et leur souci de s'inscrire progressivement dans la communauté interroge. Ne construisent-ils pas une progression de leur parcours dans une logique de rapprochement à Rennes ? Comment formuler l'enjeu d'attractivité résidentielle : créer l'attachement de ces familles à la commune pour y espérer leur maintien, permettre par l'habitat la réalisation de parcours résidentiels ? Ou faut-il acter la vocation d'une commune en 3ème couronne, d'accueil des primo-accédants aux petits revenus et donc inscrits à la Chapelle dans une première étape de parcours résidentiel ?

Entre ces deux populations bien identifiées, sont repérés de manière plus incertaine de « jeunes ménages » un peu nomades qui louent sur des périodes généralement courtes les logements rénovés du centre bourg. Locataires, leurs lieux d'origine et leurs destinations sont mal identifiées, de même que leur statut familial et professionnel. Peu inscrites dans la vie de la cité, on les soupçonne de disposer de faibles revenus, d'être dans des situations de travail précaire, voire de marginalité.

* Une image incertaine à construire [dimension **médiatique**]

Aujourd'hui, l'image de la commune ne constitue pas un facteur d'attractivité. L'accélération de la transformation de la commune vient interroger son identité et à travers elle son image. Faut-il construire un nouveau récit et quel récit ? Pour les élus, la question est bien de construire un message qui renforce l'attractivité de la commune auprès de potentiels nouveaux résidents et d'affirmer ainsi un caractère de commune périurbaine conjuguant les qualités d'environnement rural et d'aménités urbaines.

Fiches ATTRACTIVITÉ / *Conclusion*

Il faut se rappeler le caractère pluriel de l'habitant. En effet, l'habitant présente plusieurs profils qui lui permettent de saisir la réalité de différents points de vue. Il est à la fois utilisateur d'un environnement bâti et d'un ensemble de dispositifs techniques, récepteur d'un message, citoyen d'une cité, consommateur de biens et de services. C'est à l'aune de l'ensemble de ces indicateurs qu'il apprécie objectivement et subjectivement les qualités d'un centre-bourg.

Les indicateurs qui permettent de qualifier les centres-bourgs ne sont pas toujours positifs (pastilles vertes sur la matrice). En effet, les centres-bourgs présentent un ensemble de faiblesses (pastilles oranges et rouges sur la matrice) qui en limitent l'attractivité. Ces faiblesses prises une à une (à l'exception toutefois de l'habitat) ont peu d'impact sur la dynamique d'ensemble. Les centres-bourgs peuvent être très attractifs malgré la présence d'éléments négatifs. L'attractivité n'est pas toujours synonyme de qualité. Mais ces faiblesses constituent potentiellement des amorces de rupture ou des fragilités. Lorsqu'elles s'additionnent, lorsqu'un événement extérieur vient perturber les fragiles équilibres locaux (fermeture d'une grande entreprise par exemple), par effet domino, elles peuvent enclencher un cercle vicieux.

Portraits / *Introduction*

Les quelques cinquante entretiens approfondis réalisés au domicile des habitants des 8 communes constituent une matière particulièrement riche qui livre au premier regard une profusion de parcours inscrits dans des logiques contrastés, faits de choix raisonnés ou de hasards, de contraintes et de compromis, d'opportunités et de coups de cœur… L'analyse va progressivement permettre de repérer, classer, comprendre ces processus de choix résidentiel contrastés, en fonction du profil du ménage et de son inscription dans son parcours de vie - familial, professionnel, résidentiel - d'une part, de la commune inscrite et localisée dans un territoire d'autre part, et du centre-bourg avec ses qualités et aménités propres.

La matrice qui nous a permis d'analyser le processus d'attractivité des centres bourgs est là encore mobilisée : elle permet de déconstruire le processus de choix résidentiel et de repérer les composantes agissant comme attracteurs, mais également leur logique d'ordonnancement ou combinaison propre.

Ces combinaisons renvoient à des profils de ménages spécifiques idenfiés par des coordonnées sociologiques (âge, composition familiale, niveau de revenu, profession, origine géographique etc…). C'est de ces mises en perspective qu'émerge la série de 5 « portraits » présentés dans cette partie.

Le parti pris d'une typologie est bien de forcer le trait pour construire des portraits « purs » ou théoriques, alors même que la réalité offre des situations plus hybrides, moins évidentes ou plus complexes. Il ne s'agit pas non plus de prétendre à l'exhaustivité de la liste des portraits et des investigations nouvelles permettraient certainement d'affiner ou de corriger le propos. L'intérêt toutefois est bien de montrer les potentialités des centres bourgs à attirer et fixer sous certaines conditions, une pluralité de profils de ménages.

Chaque fiche portrait est construite sous la forme d'un « récit » qui « raconte l'histoire » conduisant tel ménage resitué dans son parcours familial et résidentiel à venir habiter tel centre bourg de telle commune. A chaque portrait est associée la matrice d'analyse : les composantes qui s'affichent en bleu révèlent les principaux attracteurs qui ont déclenché la décision du lieu d'habitat, elles peuvent par ailleurs se révéler progressivement et constituer en ce cas des « fixateurs », confirmant la pertinence du choix résidentiel ; les cases colorées en bleu clair constituent des attracteurs plus secondaires.

* 5 fiches Portraits

* Personnes agées: retour au centre_ 121
* Locataire précaire_ 123
* Jeune couple amoureux de la pierre_ 125
* Jeunes périurbains_ 127
* Jeunes commerçants_ 129

	SITE	ESPACE PUBLIC	HABITAT	COMMERCES	SERVICES	OUTILS
Dimension **ERGONOMIQUE**			+++	++	++	
Dimension **MÉDIATIQUE**						
Dimension **SOCIOLOGIQUE**		++		++	++	
Dimension **ÉCONOMIQUE**						

Légende
MATRICE

Importance des facteurs de choix résidentiel

Personnes agées : retour au centre

M. Y. est originaire de la commune. Ses parents habitaient un hameau à deux kilomètres du centre bourg. Son nom de famille, très courant dans la région, rappelle qu'il est un enfant du pays. Il a de nombreux cousins dans les communes limitrophes qui témoignent d'un ancrage généalogique de longue date.

Comme beaucoup, il est parti travailler en région parisienne, en Seine-et-Marne, où il a fait toute sa carrière. A l'heure de la retraite, il a souhaité vendre son pavillon et revenir avec son épouse sur la commune.

Ils ont d'abord habité la maison familiale qu'ils fréquentaient essentiellement en été, mais très vite, celle-ci s'est révélée inadaptée à un séjour prolongé. Les problèmes de santé de M. Y et la perspective de leurs vieux jours ont rapidement décidé le couple de se rapprocher du centre bourg pour bénéficier des services et commerces de proximité et éviter l'isolement. Tous deux souhaitaient en outre une maison fonctionnelle, claire et de plain pied, anticipant des difficultés de mobilité possibles en vieillissant (dimension ergonomique de l'habitat).

L'opportunité d'un petit terrain à bâtir en plein centre leur a permis de construire leur maison. Le terrain n'est pas grand mais suffisant pour pratiquer le jardinage. Un logement dans l'ancien n'aurait, a priori, pas répondu à leurs attentes du fait de caractéristiques structurelles inadaptées : escalier, pièces étroites, absence de jardin… Ils n'ont de ce fait pas engagé de recherches en ce sens.

Aujourd'hui, ils sont pleinement satisfaits de ce choix et s'inscrivent activement dans les activités associatives présentes sur la commune (club des anciens notamment). Ils ont renoué des relations avec des anciens, mais ils perçoivent l'évolution sociologique rapide de la commune avec l'arrivée des jeunes familles dans les nouveaux lotissements qui « malheureusement » fréquentent peu le centre bourg.

Selon M. Y, la vie de la cité [dimension **sociologique**] s'est de son point de vue appauvrie. Toutes les initiatives de la municipalité pour créer des animations et permettre la rencontre entre des univers sociaux qui s'ignorent sont reconnues et appréciées. Mme Y. a un point de vue sensiblement différent. Elle ne cache pas sa difficulté à s'intégrer pleinement dans cette commune dont elle n'est pas originaire. Elle se dit plus « urbaine » que son mari et avoue à demi-mots ses doutes quant au choix réalisé : ces enfants et petits-enfants lui manquent beaucoup. M. et Mme Y ont quelques amis de Seine-et-Marne qui ont fait des choix très similaires. Ils ont cependant préféré se rapprocher des grandes axes ferroviaires [dimension **ergonomique**] pour garder le contact avec leurs enfants et petits-enfants restés en région parisienne.

* Indicateurs

* Dimension **ergonomique** de l'habitat, des commerces et des services_
* Dimension **sociologique** de l'espace public, des commerces et des services_

	SITE	ESPACE PUBLIC	HABITAT	COMMERCES	SERVICES	OUTILS
Dimension **ERGONOMIQUE**						
Dimension **MÉDIATIQUE**						
Dimension **SOCIOLOGIQUE**						
Dimension **ÉCONOMIQUE**						

Légende
MATRICE

Importance des facteurs de choix résidentiel

Locataire précaire

Mlle M. est arrivée sur la commune après avoir trouvé un emploi de serveuse. D'origine bretonne, elle a « *baroudé* » plusieurs années entre le sud de la France et l'étranger avant de venir s'établir avec des amis, dans une petite maison, sur un terrain situé non loin de la commune.

Embauchée depuis 2 ans dans un restaurant de la commune, et n'ayant pas le permis de conduire, elle venait tous les jours à pieds. « *J'avais besoin de confort et de pouvoir me laver plus facilement* ». C'est pourquoi, elle a recherché un logement en location sur la commune, de préférence dans le centre. Elle connaît le propriétaire qui lui loue actuellement son logement « *au départ il ne voulait pas louer avant de réaliser des travaux dedans, mais je ne suis pas très exigeante sur le confort (thermique) alors il a accepté* ». Son loyer revient à 250€ par mois « *mais sans la CAF je n'aurai pas pu le prendre* » et elle évite d'allumer le chauffage pour ne pas augmenter ses frais.

Mlle M. n'a pas choisi spécifiquement sa commune de résidence et n'exprime pas d'attentes particulières sur son habitat. Elle apprécie habiter en plein cœur de bourg, avoir vue sur l'église tout en bénéficiant d'un accès rapide « *à la nature* ». Son logement offre différents atouts, petite maison avec un jardin qu'elle espère investir en jardin potager et un espace débarras en RdC qu'elle souhaite isoler thermiquement pour pouvoir proposer des cours de Taïchi. Habiter le centre et y travailler représente pour elle une véritable « *leçon de sociabilité* » et elle se défait de certains stéréotypes qu'incarnaient pour elle le fait de vivre dans une petite commune rurale « *j'avais peur des cancans, mais finalement ça va, les petits villages appartiennent aux gens qui ont toujours vécu là, tu mets du temps avant d'entrer dans les groupes, les gens ne se mélangent pas trop et on ne peut pas dire qu'il y ait beaucoup d'endroits où les gens peuvent se retrouver, mais ça reste une commune agréable* ». Elle ne s'inscrit pas dans la vie sociale de la commune et poursuit ses activités en dehors, où elle dispose de ses propres réseaux de sociabilité.

La mise en place d'un marché constitue pour elle un espace privilégié de rencontre et, surtout, il assure une fonction nourricière non négligeable du fait qu'elle ne peut se déplacer librement pour faire ses courses. L'épicerie représente également un lieu de dépannage important, mais il ne fournit pas de produits bio et ne satisfait pas ces attentes de consommation, plus militantes.

Mlle M. n'envisage pas de s'installer durablement sur la commune, il s'agit pour elle d'une étape dans son parcours résidentiel et professionnel, elle ne sait pas combien de temps elle restera. Pour autant, elle reconnaît que la création d'espace de rencontres plus alternatifs de type bar associatif ou jardins partagés l'auraient amenée à plus s'investir dans la vie de la commune.

* Indicateurs

* Dimension **économique** de l'habitat et des commerces_

	SITE	ESPACE PUBLIC	HABITAT	COMMERCES	SERVICES	OUTILS
Dimension **ERGONOMIQUE**						
Dimension **MÉDIATIQUE**	++	++	+++	++		
Dimension **SOCIOLOGIQUE**		+		+	+	
Dimension **ÉCONOMIQUE**			+++			

Légende
MATRICE

Importance des facteurs de choix résidentiel

Jeune couple amoureux de la pierre

Mme K. n'a pas choisi une commune mais une maison, inscrite dans un budget, qu'elle a découverte sur internet. Ce n'est qu'après des recherches plus approfondies qu'elle prend conscience de l'inscription géographique et de l'environnement bâti de celle-ci. Elle procède en quelque sorte par cercles concentriques.

Elle est particulièrement sensible à la dimension **médiatique** de l'habitat et de l'espace public. Elle recherche des vieilles pierres chargées d'histoire et une maison qui a une âme. La vétusté de la bâtisse et l'importance des travaux de rénovation ne semblent pas l'effrayer. Elle est prête à supporter de longs mois de travaux et un confort relatif pour vivre dans un cadre de charme.

La dimension **ergonomique** semble ainsi presque absente de son discours. La présence de nombreux escaliers, l'absence de garage, l'ancienneté des équipements semblent peu compter dans sa décision d'habiter cette maison.

En habitant le centre, Mme K. fait le choix d'une ville à portée de main et d'une cité à laquelle elle pourra contribuer socialement [dimension **sociologique**]. Elle souhaite, cela va de soi, faire vivre les petits commerces, lieux de rencontres et d'échanges, participer à la vie associative locale et s'investir dans l'école de ses enfants. Sa maison elle-même pourrait s'ouvrir sur la ville et accueillir des événements artistiques. En s'ouvrant sur l'extérieur, elle brouille ainsi les frontières espace public / espace privé. Habiter, c'est ainsi participer à la fabrication du lien social. Sa maison n'est pas simplement une belle demeure [dimension **médiatique**] c'est aussi un pied-à-terre dans la vie locale qu'elle veut fertiliser par son engagement.

Mme K. (35 ans) habite le bourg depuis quelques mois. Elle est originaire de la banlieue ouvrière d'une grande ville du nord de la France où elle était propriétaire d'une maison. Elle affirme son « ras le bol de la grande ville » et de son cortège d'insécurité.

Elle a souhaité faire un break, partir avec ses jeunes enfants, vers une nouvelle vie. Son mari aurait aimé s'installer au soleil des îles, mais éloigner les enfants des grands-parents les en a dissuadé. Mme K. a entreprise des recherche sur Internet : « on était attiré par la Bretagne, Cancale, les Côtes d'Armor… ». « Je cherchais du vieux à rénover, minimum 100 ans ! J'étais partie sur un prix d'achat de 100.000 €. 0n était prêt à acheter un corps de ferme, mais j'ai des enfants, je ne voulais pas passer ma vie sur la route ! ».

Ces recherches lui ont permis de découvrir une maison de ville : « la façade m'a plu. 160 m^2 pour une maison de ville, c'est attractif. Je suis allée sur wikipédia : *petite cité médiévale* ! Je m'attendais à des ruines. Je suis allée sur *street view* pour découvrir la rue. Je ne savais pas que c'était au centre ville, dans la rue principale ! C'est dans le cœur, il y a de la vie et un environnement ». La première fois qu'on est venu, on a découvert les vieilles maisons à pans de bois : ouaaah ! Et l'environnement : on n'a vu que le côté positif. La maison n'a qu'une petite courette et pas de jardin mais cela ne semble pas la gêner. La présence de commerces et de services de proximité fait oublier ce petit désagrément. Mme K. souhaite s'investir dans sa commune d'adoption, elle aimerait ouvrir un commerce : « la maison s'y prête, un café associatif pour que les gens se sentent chez eux. Après rénovation, la cave pourrait devenir un lieu d'exposition ».

* Indicateurs

* Dimension **médiatique** du site, de l'espace public, de l'habitat et des commerces_
* Dimension **sociologique** de l'espace public, des commerces et des services_
* Dimension **économique** de l'habitat_

	SITE	ESPACE PUBLIC	HABITAT	COMMERCES	SERVICES	OUTILS
Dimension **ERGONOMIQUE**			+++	++	+++	+++
Dimension **MÉDIATIQUE**						
Dimension **SOCIOLOGIQUE**					++	
Dimension **ÉCONOMIQUE**			+++			

Légende
MATRICE

+++ ++ +

Importance des facteurs de choix résidentiel

Jeunes périurbains

M. et Mme Y., 35 ans, ont deux enfants de 2 et 6 ans. Ils travaillent dans la première couronne de l'agglomération rennaise. Jusqu'alors locataires, ils ont souhaité accéder à la propriété à la naissance de leur second enfant. Ils ont construit leur projet en choisissant une commune de résidence qu'ils ont identifiée à l'aide d'une carte routière (géolocalisation).

Le coût de l'acquisition et le prix du foncier les ont contraint a un éloignement géographique de leur lieu de travail. De ce point de vue, la proximité d'une quatre voies a été déterminante, compensant cette distance kilométrique(1). Certains de leurs amis ont choisi de s'installer dans une commune à mi-distance de Brest et de Quimper - où le prix des terrains était peu élevé - pour partager équitablement les déplacements vers le lieu de travail.

Leur objectif était d'habiter le centre bourg ou en proximité afin de faciliter l'accès aux services et activités des enfants et de limiter ainsi les déplacements motorisés. Cependant, l'offre de logements dans l'ancien ne correspondait pas à leurs attentes en termes d'habitabilité : étroitesse des pièces, faible luminosité, absence de jardin privatif. Si le coût d'acquisition pouvait s'avérer attractif, la perspective de travaux de réhabilitation devait constituer un frein puissant du fait de plusieurs facteurs : des compétences techniques insuffisantes pour déterminer le type de travaux nécessaires à entreprendre, la difficile évaluation du montant et de la durée des travaux, la peur ainsi de s'engager dans un projet peu maîtrisé, projet peu compatible avec la présence de jeunes enfants.

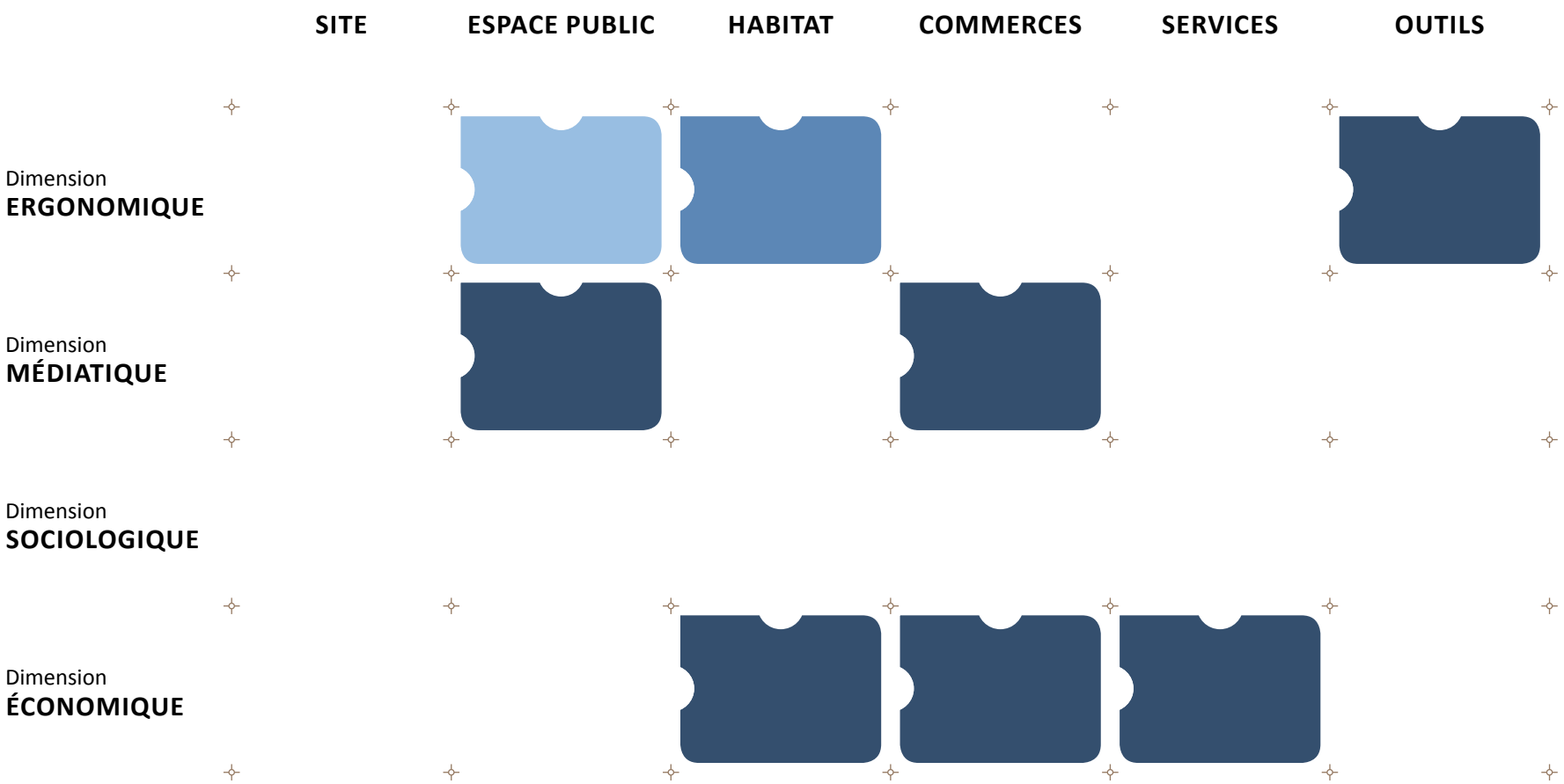
Le pavillon des années 70 en cœur de bourg s'est présenté comme une opportunité particulièrement intéressante. Des travaux étaient nécessaires pour redonner à la maison des qualités d'usage et de confort, renouveler son style intérieur et le rendre plus conforme à l'image de leur génération. Ces travaux apparaissaient cependant envisageables car maîtrisables en termes de budget et de calendrier, et possiblement réalisables par étapes. Enfin, la présence d'un grand terrain permettait de renouer avec une expérience « d'habitat à la campagne » vécue dans l'enfance. La présence de l'école n'était pas un préalable, mais s'est révélée être un atout considérable par rapport au choix résidentiel.

Aujourd'hui, le couple s'intègre progressivement dans la vie de la commune à travers l'école et les initiatives de l'association des parents d'élèves, mais les occasions de fréquenter le centre bourg se limitent principalement à la bibliothèque, la rareté des commerces (boulangerie, tabac) incitant à regrouper les achats à proximité du lieu de travail ou sur les petits pôles urbains de proximité (sur ou hors territoire communautaire). Ce sont principalement les activités de loisirs pour les enfants qui conduisent à pratiquer le territoire communautaire.

(1) Il semblerait que ce seuil critique acceptable soit variable selon la taille de la « commune pôle d'emploi » pour des ménages aux niveaux de revenus équivalents : ainsi, une distance de 20 kms par rapport à une ville moyenne correspondrait à 40 kms pour une grande agglomération.

* Indicateurs

* Dimension **ergonomique** & **économique** de l'habitat_
* Dimension **ergonomique** des commerces, des services et des outils_
* Dimension **sociologique** des services_



Légende
MATRICE

Importance des facteurs de choix résidentiel

Jeunes commerçants

M. D. a choisi une commune pour s'implanter et étendre son activité. Pour cela, plusieurs critères ont orienté son choix : trouver une commune bien équipée en termes de commerces et services [dimension **économique**]**, ayant une configuration de centre-bourg lui offrant une bonne visibilité sur l'espace public** [dimension **médiatique**]**, et enfin une commune dynamique bénéficiant à la fois d'un petit pôle d'emploi local et relativement proche d'une grande agglomération, facile d'accès** [dimension **ergonomique**]**.**

Outre sa localisation géographique, sa recherche portait sur un local lui permettant de disposer d'un logement à l'étage pour éviter de payer un double loyer. Disposant d'un statut d'auto-entrepreneur depuis 2010, il s'agit de sa 1ère création d'entreprise et les risques sont importants. Aussi, le local recherché devait également comporter une entrée séparée du logement afin d'assurer la reprise du local commercial de manière indépendante « *si l'affaire ne marche pas* ».

Informaticien, M. D est conscient qu'il se lance « *un challenge* » en s'implantant sur une petite commune. La concurrence y est, certes, moins importante que dans une grande ville, mais la singularité de son activité est assez atypique dans une commune de petite taille. Sa prospection s'est faite sur différentes communes, avec une attention particulière portée sur la configuration du centre-bourg, pour s'assurer de la visibilité du commerce, et bien sûr du coût, principal frein à l'installation pour une première création d'activité. L'organisation du bourg choisi, en ville-rue, lui confère une excellente visibilité sur l'espace public « *Ici, on est en plein centre, il y a des commerces à droite et à gauche, tout est concentré* ». La disposition de commerces de part et d'autre de la rue principale et la présence de l'école offrent un cadre dynamique particulièrement apprécié « *la commune vit bien, et la population augmente, c'est bon signe !* ». Le positionnement géographique de la commune attire de jeunes ménages, « *clients potentiels* » repérés par M. D « *et la commune a très vite communiqué sur mon ouverture, j'ai rapidement ressenti des attentes et une bonne adhésion des habitants, la mairie et l'école font également parti de mes clients* ». M. D s'est également calé sur « *les horaires du bourg* » pour contribuer à l'animation commerciale de la commune, mais travaille finalement bien au-delà des horaires affichés pour assurer le lancement de son activité.

* Indicateurs

* Dimension **ergonomique** de l'espace public, de l'habitat et des outils_
* Dimension **médiatique** de l'espace public et des commerces_
* Dimension **économique** de l'habitat, des commerces et des services_

Originaire de Bignan, commune située à une dizaine de kilomètres, M. D. (28 ans) a d'abord commencé à travailler dans une entreprise basée à Saint Malo. Désirant revenir s'établir dans le Morbihan, il est retourné vivre chez ses parents et a entrepris des recherches d'emploi qui se sont avérées infructueuses, avant d'envisager de lancer sa propre affaire. Il a commencé son activité à partir de la résidence familiale, en janvier 2010. Du bouche à oreille, l'activité s'est peu à peu développée et M. D a souhaité s'établir de manière indépendante pour étendre son activité. Ses parents ont monté une SCI pour se porter acquéreurs d'un bâtiment et M. D s'est donc mis à la recherche d'un local en vente. Le bâtiment a nécessité différents travaux d'aménagement avant de pouvoir être occupé (changement des menuiseries, mise aux normes des installations électriques, plomberie, revêtement des sols, peintures). Une partie des travaux a été réalisée par la famille accompagnée d'amis, l'autre partie par des professionnels (plomberie et électricité). Des travaux de gros œuvre avaient déjà été réalisés en 2009 par l'ancien propriétaire. Le logement, qu'il occupe depuis près d'un an, est donc complètement rénové, il dispose d'une grande pièce de vie et 2 chambres pour une surface totale de 80m². Le bâtiment dispose d'une petite annexe que la famille a également réhabilitée en studio pour mettre en location.

Portraits / *Conclusion*

Les fiches portraits apportent un éclairage sur les potentialités des centres bourgs à attirer et fixer sous certaines conditions, une pluralité de profils de ménages.

Elles invitent par ailleurs à penser des réponses en termes d'habitat qui elles aussi doivent être plurielles. La réhabilitation de l'ancien pour du logement locatif social ne peut être la seule réponse - les bailleurs sociaux sont d'ailleurs particulièrement réticents à investir dans des réhabiliations lourdes plus coûteuses que le neuf - a fortiori sur les marchés les plus détendus. Il s'agit bien de viser une diversification du peuplement des centres bourgs, même si cette diversité sera délinée, ajustée au regard des caractéristiques de la commune et de son inscription/localisation sur le territoire.

Des pistes émergent à partir des investigations conduites, qui appeleront à revisiter les dispositifs de financement (mais tel n'est pas l'objet de la présente recherche) : maisons de ville - plus attractives que de petits collectifs - sur dents creuses ; démarches Bimby - découpage de parcellaires constructibles permettant le financement de réhabilitations ; habitat participatif en neuf ou en réhabilitation ; habitat adapté couplé à des services pour personnes âgées.

De manière transversale, il apparait nécessaire de penser les dispositifs d'accompagnement des particuliers afin de rendre possibles car maîtrisables leurs démarches, en particulier sur la réhabilitation (conseil en amont, évaluation des coûts, mise en relation avec la maîtrise d'œuvre, accompagnement chantier etc...).

Typologie des cercles vicieux

Le processus de dévitalisation est complexe à saisir car il relève, nous l'avons vu, d'une multitude de critères et de variables qui composent l'alchimie du changement (cercles vicieux ou vertueux). Cependant, quatre situations constrastées peuvent être distinguées :

∗ Accident extérieur

La commune peut être impactée par un événement extérieur sur lequel elle a peu de maîtrise. La fermeture ou la relocalisation d'un établissement industriel peut ainsi conduire au départ d'un grand nombre d'habitants. Ces départs ne seront pas sans conséquences sur les finances locales, sur les commerces et les services locaux…

∗ Vieillissement

La commune et le centre-bourg peuvent être inscrits dans un processus de vieillisement qui constitue un véritable cercle vicieux. Les équipements et les habitants vieillissent détournant les jeunes ménages, les commerçants, les professions libérales… du centre-bourg dont l'image se dégrade progressivement. La commune semble alors peu accueillante et peu dynamique. Le faible coût du terrain ou du logement peut attirer de nouveaux ménages et amortir provisoirement ce processus de désinvestissement. Mais en l'absence d'un véritable projet politique et d'une véritable doctrine en matière d'aménagement ce renouvellement ne permettra pas d'impulser une dynamique favorable au centre-bourg.

∗ L'évidemment

La commune peut être très dynamique sans que pour autant le centre-bourg bénéficie de ce dynamisme. Le centre-bourg peut au contraire progressivement s'évider. Les nouveaux équipements et les nouveaux habitants cherchant à lever la contrainte d'un centre-bourg peu ergonomique (notamment en matière d'habitat) peuvent s'implanter en périphérie dessinant ainsi une couronne bâtie contemporaine autour d'un noyau obsolète et vêtuste. L'effet de contraste accentue encore le désinvestissement du centre-bourg qui se vide.

∗ La patrimonialisation

La patrimonialisation du centre-bourg peut conduire celui-ci à se spécialiser dans une fonction touristique et mémorielle. Les habitants et les commerçants, pour échapper aux contraintes ergonomiques et réglementaires font le choix de s'installer en périphérie du centre-bourg dessinant ainsi une centralité diffuse autour du noyaux historique. Les dimensions ergonomiques et médiatiques sont dissociées. Le centre historique peu ergonomique est porteur d'image. Le nouveau centre très ergonomique n'est porteur d'aucun message.

Face à ces processus identifiés, plusieurs leviers semblent opportuns à examiner :

∗ La question des échelles

Le processus de revitalisation des centres bourgs doit s'envisager à une double échelle : communale et intercommunale. L'échelle communale doit permettre de saisir ensemble la pluralité des composantes de la centralité : l'habitat, l'aménagement et le développement commercial. L'enjeu, à cette échelle, est bien de se départir d'une approche sectorielle propre aux dispositifs de financement pour concevoir des démarches de projet intégré. Mais il s'agit par ailleurs d'intégrer la problématique de renouvellement urbain dans une réflexion et une stratégie de territoire plus large. En effet, l'EPCI est à la fois une échelle de gouvernance et d'élaboration de politiques publiques impactantes pour les communes (politiques de l'habitat, de mobilité, de services à la population…), mais également une échelle de territoire vécu pour les habitants – inscrits dans des dynamiques de mobilité quotidienne. Penser les opérations de renouvellement urbain dans une démarche de **projet de territoire** permettrait de repenser des vocations différenciées des communes et des possibles complémentarités entre elles à cette échelle. Comment articuler par exemple orientations stratégiques d'un PLH et projets de renouvellement de l'habitat dans les différents centres bourg ; comment penser ensemble logique de répartition spatiale des services sur le territoire communautaire et exploitation des locaux commerciaux vacants dans une commune etc…

∗ La question des fonctions

Le rapport aux centres bourgs ruraux s'inscrit dans une tension complexe de temporalités qui se superposent et s'entrechoquent : à la fois perçus, appréhendés et attendus au travers d'images nostalgiques d'un passé perdu – lenteur des rythmes, rapport intégré à la ruralité, au monde paysan et à la nature… et des attentes de fonctionnalités contemporaines qui renvoient quant à elles à des référentiels plutôt urbains.

Dès lors, **réinventer au cœur des centres bourgs des fonctions contemporaines adaptées aux spécificités du monde rural** semble une piste féconde à travailler à la croisée d'explorations spatiales et sociales. Plusieurs exemples émergent déjà, d'autres restent à inventer et expérimenter : ainsi des jardins partagés comme supports de sociabilité attendue des habitants ; des cellules commerciales vacantes reconverties en lieux d'exposition, de démonstration, ou d'expression associatives et culturelles ; des places centrales aménagées comme de véritables aires de jeux pour enfants ; des arrêts de bus conçus comme des salons, etc…).

∗ La dimension du politique

Le centre bourg rural s'inscrit « traditionnellement » dans un schéma d'organisation du pouvoir local, comprenant ses équipements emblématiques (la mairie, l'école, l'église), se traduisant dans des métiers de centralité (le maire, l'instituteur, le curé), et s'exprimant à l'échelle du territoire communal. Or, ces pouvoirs traditionnels se sont épuisés ou s'étiolent progressivement. Si les figures du curé et de l'instituteur ne marquent plus de leur présence l'espace public, ne représentant plus réellement les lignes de démarcation du débat public, la figure du maire résiste mieux mais semble elle-même fragilisée. De fait, le rapport au territoire communal s'est complexifié, fait à la fois d'attachement identitaire ou symbolique et de marquage plus faible ou distancié concernant les pratiques quotidiennes. Une complexité et des ambivalences que traduisent bien les contradictions propres aux projets de réformes institutionnelles : à la fois reconnues nécessaires et difficiles à faire aboutir : *quel maintien notamment de l'échelon communal ?*

Mais pour exister comme centralité, le **centre bourg ne doit-il pas demeurer un lieu de pouvoir ?** Comment dès lors y réinstaurer du politique alors même que les formes du rapport au politique ont changé ? Les habitants rencontrés lors de l'étude expriment leurs désirs de s'inscrire dans la vie de la cité, à la fois par la dimension contributive (éprouver son utilité par l'inscription dans une relation de service et d'échanges réciproques) et identitaire (participer pour éprouver un sentiment d'appartenance à une « communauté »). L'implication forte du maire dans la vie de la Cité, sa proximité aux citoyens, sa capacité à écouter à accompagner les initiatives participe pleinement de cette dynamique. La force de ces communes peut être d'impulser des démarches participatives et d'implication des habitants. Le centre bourg peut en créer les conditions et soutenir la socialité par la mise à disposition de lieux d'inscription de ces débats, la centralité contemporaine ne passant plus nécessairement par des édifices. Cette dimension sociopolitique constitue un « fixateur » puissant et participe à constituer l'amorce d'un cercle vertueux.

∗ L'habitat

∗ L'habitat reste une dimension fondamentale de l'attractivité des centres bourgs. Or, aujourd'hui, l'habitat existant constitue plus un frein qu'un attracteur et un moteur d'installation. L'habitat en centre bourg présente en effet des limites déjà évoquées, en termes d'habitabilité – confort, conception intérieure, faible ensoleillement, absence de jardin, obsolescence au regard des modes de vie contemporains, et d'efficacité - faible performance énergétique, accessibilité complexe, impensé de la voiture etc…. La transformation de cet habitat en logements collectifs montre aujourd'hui ses limites (vacance, réticence des bailleurs sociaux à investir ce genre d'opérations…). Le pavillon de lotissement représente alors la principale alternative pour les ménages en quête d'un logement individuel.

Dès lors, la **diversification des formes urbaines en centre bourgs** constitue une piste de réflexion à creuser dans les projets de renouvellement. Il s'agit en particulier d'imaginer des formes renouvelées de la **maison individuelle** (mitoyenne sur une dent creuse notamment, inscrite dans le gabarit des formes bâties existantes mais conjuguant les codes d'une esthétique contemporaine). Les extensions réalisées sur les habitations anciennes peuvent également redonner des qualités d'habitabilité à des logements obsolescents à l'instar de ce qui se pratique en ville dans d'anciens quartiers d'habitat ouvrier, de cheminots ou de pêcheurs. C'est tout le sens des projets expérimentés sur Mellé.

∗ Cela implique de considérer la **démolition** possible. Un certain nombre d'acteurs : professionnels, élus, habitants entendent privilégier le pragmatisme entre qualité patrimoniale et coût de réhabilitation, dans la mesure où la prise en charge des surcoûts de réhabilitation du fait de l'obsolescence des structures n'est pas toujours supportable. Pour autant, la question demeure sensible, et les approches brutales de rénovations passées rendent légitimes les réticences exprimées. Comment dès lors s'assurer de la pertinence des choix de démolition et créer les conditions de l'acceptabilité sociale du renouvellement urbain ?

∗ Les enquêtes réalisées ont montré que les centres bourgs peuvent être attractifs auprès d'une diversité de profils de ménages. Pour un certain nombre de « portraits » en effet, l'habitat existant présente des potentialités à condition de transformations parfois lourdes. Toutefois, l'engagement de projets de réhabilitation reste complexe, du fait notamment de la difficulté à identifier la nature des travaux à réaliser, ainsi qu'à en évaluer le coût et la durée. **L'accompagnement des particuliers à la réhabilitation** constitue un réel enjeu. La problématique de réhabilitation ne peut être appréhendée en termes seulement financiers et de subventions – levier incontournable, mais insuffisant. Il s'agit bien d'intégrer le conseil aux particuliers dans la chaîne des acteurs du renouvellement urbain et d'imaginer des modes d'accompagnement aux initiatives privées – individuelles ou collectives - . Comment par exemple accompagner des « démarches Bimby » permettant aux propriétaires de financer des travaux de réhabilitation ? Comment développer des démarches d'habitat participatif dans l'ancien, avec quelle mise à disposition d'assistance à maîtrise d'ouvrage ? Quels sont aujourd'hui les freins juridiques à de telles initiatives et comment les lever ? (*dans les villes en décroissance de l'ex Allemagne de l'Est, les collectivités mettent en lien des candidats à l'accession et des architectes pour réhabiliter des immeubles, démarche juridiquement impossible en France aujourd'hui, la propriété collective n'étant pas légale).* Le modèle économique d'accompagnement des communes (ingénierie, conseil, études…) serait par ailleurs à (re)définir pour conforter leur capacité de maîtrise d'ouvrage urbaine et répondre à leur déficit d'ingénierie.